

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

SPECIALISTIČNO DELO

TATJANA VRESK

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

SPECIALISTIČNO DELO

**PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ ZA
AVTOCESTE**

Ljubljana, december 2004

TATJANA VRESK

IZJAVA

Študentka Tatjana Vresk izjavljam, da sem avtorica tega specialističnega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof.dr. Iva Lavrač in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo specialističnega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

1. UVOD.....	1
2. NACIONALNI PROGRAM IZGRADNJE AVTOCEST – TEMELJNI DOKUMENT PRI GRADNJI AVTOCEST V REPUBLIKI SLOVENIJI	3
2.1. OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA NASTANEK TEMELJNEGA DOKUMENTA	3
2.2. VKLJUČITEV SLOVENIJE V SISTEM EVROPSKIH CEST	4
2.3. TEMELJNA NAČELA IN CILJI NACIONALNEGA PROGRAMA.....	5
2.4. PRIORITETE V URESNIČEVANJU NACIONALNEGA PROGRAMA	6
2.5. FINANČNI VIRI ZA URESNIČEVANJE NACIONALNEGA PROGRAMA	7
3. DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI - IZVRŠEVALEC NALOG NACIONALNEGA PROGRAMA	8
4. OPREDELITEV CESTNEGA OMREŽJA IN DRŽAVNIH CEST PO ZAKONU O JAVNIH CESTAH	10
5. OD PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA DO SPREJEMA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA BODOČE AVTOCESTE.....	11
5.1. OPREDELITEV URBANISTIČNEGA NAČRTOVANJA IN PROSTORSKO IZVEDBENIH AKTOV PO NEKDANJEM ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR ¹	11
5.2. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA LOKACIJSKIH NAČRTOV ZA ODSEKE IZ NACIONALNEGA PROGRAMA IZGRADNJE AVTOCEST V REPUBLIKI SLOVENIJI PO ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR.....	13
5.3. POSTOPEK PRIPRAVE DRŽAVNEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA PO NOvem ZAKONU O UREJANJU PROSTORA	15
5.4. ČASOVNA OPREDELITEV PROSTORSKIH UKREPOV	16
6. OBRAVNAVA PRAKTIČNEGA PRIMERA; PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV ZA POTREBE GRADNJE AVTOCESTNEGA ODSEKA KRONOVO– SMEDNIK	17
6.1. DOLENJSKI AVTOCESTNI KRAK - SESTAV 12 ODSEKOV.....	17
6.2. UREDBA O LOKACIJSKEM NAČRTU ZA AVTOCESTO NA ODSEKU KRONOVO-SMEDNIK JE SPREJETA	19
6.2.1. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA.....	20
6.3. POSTOPEK PRENOSA GRADBENIH PARCEL V NARAVO - PARCELACIJA.....	21
6.4. IZVAJANJE ARHEOLOŠKIH RAZISKAV	23
6.5. POSTOPEK ODKUPA ZEMLJIŠČ, POTREBNIH ZA GRADITEV AVTOCESTE ...	24
6.5.1. PRIDOBIVANJE PODATKOV O LASTNIKIH NEPREMIČNIN IN POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE KOT TEMELJNEGA KAMNA UREDITVE PRAVNIH RAZMERIJ NA NEPREMIČNINAH	25
6.5.1.1. VODENJE IN PRAVILA ZEMLJIŠKE KNJIGE	26
6.5.1.2. ZEMLJIŠKOKNJŽNI IZPISEK IZKAŽUJE LASTNIŠTVO NA POKOJNO OSEBO ³	29

6.5.1.3. PROBLEM ZEMLJIŠKE KNJIGE IN INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKOKNJŽNIH PODATKOV (E-ZEMLJIŠKA KNJIGA) KOT REŠITEV	31
6.5.2. LOKACIJSKA INFORMACIJA - POTRDILO O NAMENSKI RABI PROSTORA.	34
6.5.2.1. POTRDILO O STATUSU ZEMLJIŠKIH PARCEL PO ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR.....	36
6.5.3. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, POTREBNIH ZA ODKUP.....	37
6.5.3.1. SODOBNI TRŽNI PRISTOPI OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	38
6.5.3.1.1. STROŠKOVNI PRISTOP - KO ŽELIMO LOČITI GRADBENI OBJEKT IN ZEMLJIŠČE.....	39
6.5.3.1.2. PRISTOPI DONOSA OZIROMA DOHODKOVNI PRISTOPI	40
6.5.3.1.3. PRISTOPI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	41
6.5.4. PRIPRAVA IN VROČANJE KUPOPRODAJNIH POGODB LASTNIKOM NEPREMIČNIN	42
6.5.4.1. ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA OBČINE	44
6.5.5. NOTARSKI AKT – POTRDI TEV PRAVNEGA POSLA	44
6.5.6. POSTOPEK RAZLASTITVE - POSLEDICA NESTRINJANJA S PREVERJENO CENITVIJO	46
6.5.7. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PREPIS LASTNIŠTVA IN POMEN ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA DOVOLILA	49
7. SKLEP	52
8. LITERATURA	54
9. VIRI	56

PRILOGE

1. UVOD

Po letu 1990 je z osamosvojitvijo naše države in s spremembo geopolitičnih razmer na območju srednje in vzhodne Evrope prišlo do velikih preobratov pri tranzitnih prometnih tokovih ter obremenitvah našega cestnega omrežja. Zaradi tega je prihajalo do sprememb pri vsebini tedaj obstoječih delovnih programov razvoja in vzdrževanja cest v Sloveniji, kar je pripeljalo do tega, da je državni zbor leta 1993 predlagal vladi, da pripravi program pospešene izgradnje avtocest v prednostni smeri Koper-Šentilj z odcepi do italijanske in madžarske meje.

Nacionalni program izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju NPJA) je tako z namenom zagotoviti ustrezne notranje povezave države, izboljšati prometno varnost, zagotoviti povezave s širšim evropskim prostorom in spodbuditi gospodarski razvoj (strateški cilji) ter zagotoviti in povečati neposredne ekonomske učinke, zmanjšati negativne prometne vplive na okolje, omogočiti širše gospodarske, socialne ter turistične koristi in ohranjati že zgrajeno avtocestno omrežje (strukturni cilji) sprejel Državni zbor Republike Slovenije 15.11.1995.

Po tem programu je prioriteta pri uresničevanju prometne politike v dveh smereh, in sicer: zahod–vzhod (primorska in štajerska smer) ter sever–jug (gorenjska in dolenska smer). Avtocestni odsek Kronovo-Smednik, ki je predmet preučevanja specialističnega dela, predstavlja del dolenskega avtocestnega kraka, ki povezuje mejni prehod Karavanke na severozahodu in mejni prehod Obrežje na jugovzhodu.

Predpogoj za pričetek del v zvezi z gradnjo avtocest je sprejet lokacijski načrt za posamezen odsek avtoceste. Uredbo o lokacijskem načrtu za proučevani odsek je Vlada Republike Slovenije sprejela leta 2001, gradbena dela pa so se začela junija 2002. V vmesnem obdobju se je zvrstilo zaporedje tehnično–pravnih postopkov, ki so pogoj za pričetek gradnje.

Z uveljavitvijo uredbe Vlade Republike Slovenije o lokacijskem načrtu za posamezen avtocestni odsek se namreč lahko pričnejo arheološke raziskave zemljišč, postopek parcelacije, vodenje predpisanega postopka sporazumevanja z lastniki nepremičnin, cenitev zemljišč in objektov, sklepanje kupoprodajnih pogodb oziroma v primeru nestrinjanja lastnikov s cenitvijo, vodenje postopka o razlastitvi, in nazadnje postopek preknjižbe lastninske pravice.

Pravna podlaga za omenjene postopke sta sprejeta uredba za posamezen odsek avtoceste in Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (1995) pa tudi drugi zakoni in predpisi, ki urejajo posamezno predmetno področje.

Nacionalni program izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji določa terminske roke izgradnje posameznih odsekov/pododsekov avtocest po posameznih časovnih obdobjih, vendar se nemalokrat zgodi, da prihaja pri pridobivanju zemljišč za avtoceste do odstopanj od predvidene fizične in finančne realizacije.

Med vzroke prištevamo predvsem nestrinjanja in zaplete pri umeščanju tras v prostor, dolge procedure postopkov pridobivanja gradbenih dovoljenj, nestrinjanje lastnikov s ponujenimi odškodninami za odvzete nepremičnine, neurejena lastninska stanja v zemljiški knjigi, primere neznanih in umrlih lastnikov nepremičnin, neizvedene postopke dedovanj in druge pravdne postopke, neizvedene postopke denacionalizacij in komasacij, zahteve ponudnikov po revizijah izvajanja postopkov oddaje del, onemogočanje arheoloških raziskav, pomanjkanje finančnih virov za realizacijo.

Namen in cilj specialističnega dela je opisno prikazati in predstaviti povprečnemu ekonomistu/bralcu celoten postopek in veljavne predpise, ki jih je potrebno upoštevati pri pridobivanju nepremičnin za potrebe izgradnje določenega objekta v javno korist (izgradnja avtoceste) v naši državi. Dejstvo je, da živimo v času, ko se področje ekonomije vse bolj odpira in povezuje tudi s tehničnimi in pravnimi vedami, zato je prednost in odlika vsakega, da jih zna pravilno kombinirati in prepletati.

Pričujoče specialistično delo je sestavljeno iz dveh smiselno zaključenih delov (teoretičnega in praktičnega), ki združujeta šest poglavij.

V prvem delu obravnavam teorijo in opredelim pomen vključevanja Slovenije v sistem evropskih cest in omrežij, opisujem vlogo Nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, natančneje opredelim pomen Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju DARS), ki ima ključno nalogo pri izgradnji in obnavljanju avtocest, na kratko pa sem povzela bistvene korake pri sprejemanju prostorskih aktov, potrebnih za izgradnjo avtocest.

V drugem delu sem se osredinila na konkreten avtocestni odsek Kronovo-Smednik, ki sodi pod okrilje dolenjskega avtocestnega kraka in je bil že predan prometu julija tega leta. Ker je podjetje, v katerem sem zaposlena, opravljalo storitve pridobivanja zemljišč in objektov za potrebe izgradnje tega odseka in ker sem sama vodila to nalogo, sem predstavila vse korake, ki so potrebni pri odkupu nepremičnin, tj. od sprejema prostorskih aktov, postopka parcelacije, izvajanja arheoloških raziskav, pridobivanja podatkov o parcelah in lastnikih, lustracije podatkov na zemljiški knjigi, pridobitve lokacijske informacije, vrednotenja nepremičnin in opisa različnih metod za vrednotenje nepremičnin, priprave in vročanja pogodb lastnikom, potrditve pravnega posla—notarskega akta, postopka

razlastitve v primeru nestrinjanja z odškodnino do zemljiškoknjižnega prepisa lastništva na parcelah.

Vse postopke sem ponazorila s konkretnimi empiričnimi podatki, kar bralcu daje pregled nad obsegom celotnega dela (število zajetih parcel po posameznih katastrskih občinah, število lastnikov prizadetih parcel, število primerov, ki smo jih predlagali za razlastitev, število nerešenih dedovanj v primeru, ko je zemljiškoknjižni lastnik že pokojna oseba) in sliko realiziranega dela.

2. NACIONALNI PROGRAM IZGRADNJE AVTOCEST – TEMELJNI DOKUMENT PRI GRADNJI AVTOCEST V REPUBLIKI SLOVENIJI

2.1. OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA NASTANEK TEMELJNEGA DOKUMENTA

V letih 1989 in 1991 je bila izdelana analiza razvojnih možnosti slovenskih državnih cest s strokovnimi predlogi ukrepov na cestnem omrežju, na podlagi katere sta bila pripravljena delovna osnutka dolgoročnega in srednjeročnega (nacionalnega) programa razvoja in vzdrževanja državnih cest (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998).

Pri izdelavi strokovnih podlag in delovnih osnutkov programov so se upoštevale prometne razmere v letu 1990. Po osamosvojitvi Slovenije in spremembah geopolitičnih razmer v srednji in vzhodni Evropi je prišlo do sprememb, ki so neposredno vplivale na spremembo tranzitnih prometnih tokov in na prometne obremenitve našega cestnega omrežja. Nadalje so te spremembe odločilno vplivale na vsebino do tedaj pripravljenih delovnih osnutkov programov razvoja in vzdrževanja slovenskih cest, ki jih glede na njihov izvor razdelimo na tri osnovne sklope (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998):

- spremembe prometne politike zaradi spremenjene razvojno-strateške vloge posameznih prometnih smeri, ki jih je narekovala osamosvojitev naše države;
- spremembe prometnih tokov s smeri sever-jug na smer vzhod-zahod, ki so jih povzročile krizne razmere na Balkanu in nove povezave v srednji in vzhodni Evropi;
- spremembe, nastale pri vključevanju Slovenije v evropske prometne tokove po sklenitvi Transportnega sporazuma z Evropsko unijo in z določitvijo glavnih evropskih transportnih koridorjev.

Ob upoštevanju omenjenih sprememb je bil v prvi polovici leta 1993 pripravljen predlog osnovnega programa izgradnje avtocestnega omrežja v smeri zahod–vzhod, ki je do sprejetja Nacionalnega programa izgradnje avtocest služil kot podlaga letnim planom gradenj vseh tistih avtocestnih odsekov v tej smeri, ki jih je DARS kot pooblaščen investitor izvajal že pred sprejetjem NPIA.

Za potrebe primerne nacionalnega programa izgradnje avtocest, ki bi ustrezal tako razvojnim potrebam kot tudi finančnim zmožnostim države, je bilo potrebno vse spremembe in pogoje ponovno analizirati in jih upoštevati kot gospodarska, prometna in finančna izhodišča takega programa.

2.2. VKLJUČITEV SLOVENIJE V SISTEM EVROPSKIH CEST

Slovenija se je po osamosvojitvi začela aktivno vključevati v evropske integracijske procese. V tem smislu je naša država že vključena v sistem evropskih cest, vključuje pa se tudi v načrtovane evropske koridorje.

Vključitev v skupno evropsko prometno politiko je bila izvršena na podlagi sporazuma med Republiko Slovenijo in Evropsko gospodarsko skupnostjo na področju prometa (tj. transportni sporazum), ki je bil ratificiran v državnem zboru julija 1993, v evropskem parlamentu pa septembra 1993 (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998).

V njem je dan poseben poudarek izgradnji prometne infrastrukture ter opredelitvi tistih slovenskih avtocest, ki so bile usklajene s transevropsko prometno mrežo:

- avtocesta v smeri jugozahod–severovzhod, od Kopra do Šentilja z odcepi od italijanske in madžarske meje;
- avtocesta v smeri severozahod–jugovzhod, od predora Karavanke na avstrijski meji do Obrežja na hrvaški meji;
- avtocesta Maribor–Macelj na hrvaški meji.

Evropske države usklajujejo transevropsko prometno mrežo na treh temeljnih ravneh, in sicer (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998):

- na ravni projektov, kjer s projektom TEM (transevropsko avtocestno omrežje) usklajujejo nacionalne programe razvoja avtocestnih sistemov;
- na regionalni ravni, kjer Slovenija sodeluje v okviru držav srednje Evrope in
- na ravni evropskih držav.

Vsi dokumenti, ki so bili sprejeti na mednarodnih konferencah in srečanjih, dosledno uveljavljajo smeri, ki so bile usklajene s transportnim sporazumom z

Evropsko unijo, poleg tega pa so v njih zajeti tudi dogovorjeni načini financiranja v obliki finančnih posojil, odobrenih s strani Evropske investicijske banke.

2.3. TEMELJNA NAČELA IN CILJI NACIONALNEGA PROGRAMA

Izgradnja avtocestnega omrežja v naši državi temelji na naslednjih načelih (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998):

- izgradnja avtocest mora biti finančno podprta z večinskim deležem lastnih sredstev (namenska sredstva in cestnine);
- avtocestni sistem naj podpre skladen in enakomernejši regionalni razvoj;
- gradnja avtocest naj podpre gospodarski razvoj;
- gradnja avtocest naj omogoči multiplikativnost njenih gospodarskih učinkov;
- strateške prioritete gradenj avtocest morajo biti v skladu s prometnimi obremenitvami na osnovnih razvojnih oseh Slovenije;
- gradnja avtocest je postopna (etapna oziroma fazna), če je to tehnično-tehnološko izvedljivo in ekonomsko upravičeno;
- sočasnosti vodenja pripravljalnih postopkov za gradnje posameznih odsekov avtocest.

Z izgradnjo načrtanega avtocestnega sistema v naši državi želimo doseči naslednje zastavljene cilje (Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 1998):

- zgrajeno avtocestno omrežje bo notranje povezovalo Slovenijo in povečalo varnost udeležencev v cestnem prometu;
- sodobne cestne povezave bodo znižale stroške transporta, s čimer se bo povečala konkurenčna sposobnost gospodarstva;
- s kakovostnim cestnim omrežjem se bo Slovenija bolj približala evropskemu gospodarskemu prostoru;
- investicije v cestno infrastrukturo bodo spodbudile gospodarski zagon.

Vse zastavljene cilje lahko podrobneje razdelimo na strateške in strukturne.

Cilji iz prve skupine so:

- zagotovitev ustrezne notranje povezanosti države (boljši in učinkovitejši pretok blaga in ljudi);
- izboljšanje prometne varnosti;
- zagotovitev povezave s širšim evropskim prostorom (povečanje trga in boljše možnosti za vključitev v evropski prostor);
- spodbujanje gospodarskega razvoja države.

Ti cilji določajo prednostne razvojne poti.

Cilji iz druge skupine pa so:

- zagotovitev in povečanje neposrednih makroekonomskih učinkov na promet (preko modernizacije prometne infrastrukture);
- zmanjšanje negativnih prometnih vplivov na okolje;
- omogočanje širših gospodarskih in družbenih koristi (npr. investicije v prometno infrastrukturo) in
- ohranjanje že zgrajenega avtocestnega in drugega cestnega omrežja.

Naloga strukturnih ciljev je določanje prioritet znotraj razvojnih smeri.

2.4. PRIORITETE V URESNIČEVANJU NACIONALNEGA PROGRAMA

Prioritete izvajanja Nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji morajo temeljiti na strokovnih kriterijih, ki določajo vrstni red gradnje tistih odsekov oziroma pododsekov, ki še niso zgrajeni oziroma so še v gradnji.

Med te kriterije štejemo naslednje (Resolucija o Nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 2004):

1. ekonomska upravičenost:

- investicijske vrednosti posameznih odsekov;
- investicijske vrednosti po zgrajenem kilometru posameznega odseka;
- posredne koristi uporabnikov posameznih odsekov;
- interna stopnja donosnosti posameznega odseka;
- vplivi izgradnje odsekov na makroekonomske in narodnogospodarske učinke;
- višina priliva finančnih sredstev od cestnin.

2. razvojna politika:

- zagotovitev narodnogospodarskega razvoja;
- zagotovitev razvoja gospodarske infrastrukture;
- zagotovitev urbanega razvoja.

3. prometna politika:

- prometna učinkovitost posameznega odseka;
- razbremenitev in odprava prometnih zastojev;
- izboljšanje prometne varnosti.

4. okoljevarstvena politika:

- zmanjšanje onesnaženosti okolja in negativnih vplivov iz okolja;
- presoja vplivov na okolje.

Prednost pri gradnji avtocestnega omrežja je določena s potekom V. in X. evropskega transportnega koridorja, ki predstavlja uresničitev temeljnega strateškega cilja, saj pomeni zagotavljanje integriranega prometnega sistema.

Nacionalni program izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji do leta 2013 tako vključuje izgradnjo:

- 538,6 km avtocest in hitrih cest;
- 34 km navezovalnih cest na avtocestno omrežje;
- izgradnjo avtocest v območju mednarodnih mejnih prehodov, priključkov na obstoječe in bodoče avtocestno omrežje ter
- dograjevanje obstoječega cestninskega sistema in uvedbo elektronskega cestninskega sistema v prostem prometnem toku.

2.5. FINANČNI VIRI ZA URESNIČEVANJE NACIONALNEGA PROGRAMA

Ocena finančnih možnosti za uresničitev NPJA temelji na analizi finančne in fizične realizacije NPJA v obdobju 1994-2002, analizi trenutnih makroekonomskih zmožnosti in narodnogospodarskih interesov naše države ter analizi razmer na mednarodnih finančnih trgih kot tudi na Zakonu o zagotovitvi namenskih sredstev za gradnjo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (1993), ki določa t. i. bencinski tolar, na Zakonu o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji (1993), ki določa porabo zbranih sredstev cestnine in oceni potrebnih sredstev z naslova izdanih obveznic ter drugih virov.

Viri finančnih sredstev za uresničevanje nacionalnega programa so naslednji (Resolucija o nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 2004):

- namenska sredstva (t. i. bencinski tolar);
- cestnine;
- krediti (domači in tuji krediti);
- izdani vrednostni papirji (obveznice za prodajo na domačem in tujem trgu kapitala);
- drugi viri (sofinanciranje mest oz. lokalnih skupnosti, obresti od depozitov viškov bencinskega tolarja in cestnin, finančna sredstva iz naslova kohezijskih skladov in koncesnin).

V praksi se nemalokrat zgodi, da prihaja pri zagotavljanju finančnih sredstev za realizacijo NPIA do odstopanj od predvidene fizične in finančne realizacije NPIA, predvsem zaradi zmanjševanja virov finančnih sredstev, kar je razvidno iz tabele 1.

Tabela 1: Zagotavljanje virov finančnih sredstev za realizacijo NPIA v obdobju 1994–2002

VIRI FINANCIRANJA	Predvideno po NPIA 1994–2002 (v mio. USD)	Realizirano v obdobju 1994–2002 (v mio. USD)	% realizacije glede na predvideno v NPIA
Namenska proračunska sredstva (»bencinski tolar«)	1.685	1.264	75,0 %
Cestnina	781	603	77,2 %
Posojila	1.550	877	56,6 %
Drugi viri	63,85	20	31,5 %
SKUPAJ	4.079,85	2.764	67,7 %

Vir: Zagotavljanje virov finančnih sredstev za realizacijo NPIA, 2004.

3. DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI - IZVRŠEVALEC NALOG NACIONALNEGA PROGRAMA

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji ima status delniške družbe, katere edini ustanovitelj in delničar je Republika Slovenija, ki jo zastopa Vlada Republike Slovenije (Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji, 2004).

DARS v imenu in za račun Republike Slovenije opravlja naloge v zvezi s pridobivanjem zemljišč in drugih nepremičnin za njihovo izgradnjo.

Naloge, ki jih družba opravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije, se nanašajo na izgradnjo in obnavljanje avtocest v skladu z NPIA, kot tudi finančni inženiring sredstev, namenjenih za izgradnjo avtocest in odplačilo posojil za njihovo izgradnjo.

Vse naloge družba izvaja v skladu z NPIA, razvojnimi programi v skladu z določbami predpisov, ki urejajo javne finance, ter letnim planom razvoja in

obnavljanja avtocest, ki ga sprejme vlada v soglasju z Državnim zborom Republike Slovenije (Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji, 2004).

V letnem planu razvoja in vzdrževanja avtocest se natančneje opredelijo avtocestni odseki, ter naloge razvoja in obnavljanja, ki jih je potrebno v posameznem letu izvršiti ter višina sredstev po posameznih virih financiranja izgradnje in obnavljanja avtocest, kot je to razvidno iz tabele 2.

Tabela 2: Investicijske vrednosti avtocestnih odsekov, na katerih je v letu 2003 predviden začetek gradnje in doslej niso bili navedeni v letnih planih

v tisoč SIT

Številka odseka po NPIA Tabela 3	AC odsek	Etap	Ocena investicij. vrednosti (s stroški financiranja)	Lastna sredstva	Skupaj drugi viri	Kredit EIB	Finančni kredit	Kohezijski skladi (1)	Stalne cene na dan
35	Šentvid-Koseze		18.884.679	5.665.404	13.219.275	5.493.137	7.726.139		9/97
40	Smednik-Krška vas		20.657.873	5.197.362	14.460.511	5.336.190	9.124.321		9/97
37	37.2 Bič-Trebnje-Hrastje	Korenitka-Pluska	5.104.154	1.660.116	3.444.008		2.110.000	1.334.038	9/97
29	39.2 Hrastje-Kronovo	Hrastje-Lešnica	17.360.807	4.511.978	12.748.829		8.005.584	4.743.245	9/97

Opomba:

(1) V kolikor sredstev ne bo mogoče dobiti iz kohezijskih skladov, se bodo ta pridobila iz finančnih kreditov.

Vir: Odlok o letnem planu razvoja in vzdrževanja avtocest za leto 2003, 2003, str. 119.

Obveznost družbe je letno poročanje Državnemu zboru Republike Slovenije o uresničevanju tega plana.

Vse zgoraj našteje naloge opravlja DARS na podlagi posebne pogodbe, ki jo družba sklene z Republiko Slovenijo. Vsebina te pogodbe je ureditev medsebojnih pravic in obveznosti, ki se nanašajo na (Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji, 2004):

- višino nadomestila za opravljanje agentskih storitev;
- pridobivanje in upravljanje zemljišč in drugih nepremičnin;
- pridobivanje in upravljanje finančnih sredstev, potrebnih za izgradnjo avtocest in poplačilo obveznosti iz posojil ter dolžniških vrednostnih papirjev, najetih oziroma izdanih v ta namen;
- način in obliko nadzora ministrstva, pristojnega za finance, glede pridobivanja in upravljanja finančnih sredstev;

- način in obliko nadzora ministrstva, pristojnega za promet, glede izvajanja nalog izgradnje in obnavljanja avtocest;
- naloge družbe v času gradnje avtocest in njihovega prevzema v upravljanje in vzdrževanje;
- pooblastila, pravice in obveznosti družbe v zvezi s sklepanjem in izvrševanjem pogodb v zvezi z gradnjo avtocest;
- obveznosti v zvezi z zavarovanjem interesov Republike Slovenije;
- vodenje evidenc sredstev in virov sredstev v upravljanju družbe;
- druga vprašanja, ki so povezana z dejavnostjo družbe.

Pogodba se sklene za čas trajanja izgradnje avtocest oziroma za obdobje odplačevanja obveznosti iz posojil in dolžniških vrednostnih papirjev, najetih oziroma izdanih v ta namen, če je to obdobje daljše od obdobja izgradnje avtocest.

Medsebojna razmerja med Republiko Slovenijo in družbo glede opravljanja nalog upravljanja in vzdrževanja avtocest pa so opredeljena v koncesijski pogodbi o upravljanju in vzdrževanju avtocest, skladno z zakonom, ki ureja koncesijo gospodarske javne službe.

4. OPREDELITEV CESTNEGA OMREŽJA IN DRŽAVNIH CEST PO ZAKONU O JAVNIH CESTAH

Po Zakonu o javnih cestah (1997), ki natančno določa status in kategorizacijo javnih cest, enotna pravila ter strokovne podlage za graditev in vzdrževanje le-teh, so javne ceste razdeljene na državne in občinske ceste.

Državne ceste so kategorizirane javne ceste v lasti Republike Slovenije, medtem ko so občinske ceste v lasti občin. Državne ceste so namenjene prometnemu povezovanju regij ter pomembnejših naselij v državi in z enakimi v sosednjih državah, prometnemu povezovanju pokrajin znotraj države ter povezovanju pomembnejših naselij znotraj pokrajine. Določi in kategorizira jih Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za promet.

Zakon o javnih cestah (1997) razdeli državne ceste v štiri kategorije:

- avtoceste (ki so namenjene daljinskemu prometu motornih vozil in so sestavni del avtocestnih povezav s sosednjimi državami, njihov sestavni del pa so tudi posebej zgrajeni priključki nanje);

- hitre ceste (ki so državne ceste rezervirane za promet motornih vozil in s svojimi prometno-tehničnimi elementi omogočajo odvijanje daljinskega prometa med najpomembnejšimi središči regionalnega pomena ter se navezujejo na avtoceste v državi in na cestni sistem sosednjih držav);
- glavne ceste – I. in II. reda (ki so namenjene prometnemu povezovanju med najpomembnejšimi središči regionalnega pomena in se navezujejo na ceste enake ali višje kategorije v državi ali na cestni sistem sosednjih držav);
- regionalne ceste – I., II. in III. reda (ki so namenjene prometnemu povezovanju pomembnejših središč lokalnih skupnosti in navezovanju prometa na državne ceste enake ali višje kategorije).

Cilje, strategijo in temeljne naloge pri razvoju in vzdrževanju državnih cest določa strategija razvoja in vzdrževanja državnih cest za najmanj deset let, ki jo sprejme Državni zbor Republike Slovenije na predlog Vlade Republike Slovenije.

Ta strategija mora biti usklajena s strategijo razvoja prometnega sistema in z nacionalnim programom.

DARS upravlja in organizira vzdrževanje skupaj 438,2 km državnih cest, od tega je med njimi 384,7 km štiripasovnih avtocest (vključno s 3,4 km dolгим enocevnim predorom Karavanke) in 51,1 km štiripasovnih hitrih cest. Temu je potrebno prišteti še nekaj več kot 125,6 km dvopasovnih priključkov nanje. Ostale državne ceste pa so v pristojnosti Direkcije Republike Slovenije za ceste.

5. OD PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA DO SPREJEMA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA BODOČE AVTOCESTE

5.1. OPREDELITEV URBANISTIČNEGA NAČRTOVANJA IN PROSTORSKO IZVEDBENIH AKTOV PO NEKDANJEM ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR¹

Urejanje (drugih) posegov v prostor je po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984) opredeljeno kot urbanistično načrtovanje infrastrukturnih objektov in naprav ter drugih trajnih sprememb prostora zunaj ureditvenih območij naselij, določanje pogojev za prenos načrtovanih posegov v prostor ter urbanistični nadzor nad njihovim izvajanjem.

¹ Do 1.1.2003 je urbanistično načrtovanje infrastrukturnih objektov in sprememb prostora urejal Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984), po tem datumu pa se za urejanje prostora in posegov v prostor uporablja Zakon o urejanju prostora (2002). Glede na to, da je bil lokacijski načrt za izgradnjo AC-odseka Kronovo–Smednik (ki je predmet obravnave tega specialističnega dela) sprejet pred letom 2003, je podrobneje opisan potek sprejemanja prostorsko izvedbenih aktov po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984).

Urbanistično načrtovanje drugih posegov v prostor (kamor sodi načrtovanje izgradnje avtocestnega omrežja) mora biti v skladu z usmeritvami dolgoročnega plana glede razvoja v prostoru in njegove namenske rabe (zagotoviti mora racionalno rabo zemljišč in objektov), pa tudi v skladu z rešitvami srednjeročnih planov lokalnih skupnosti (občin). Zagotovljen mora biti skladen gospodarski in socialni razvoj.

Urbanistično načrtovanje obsega pripravo in sprejem prostorskih izvedbenih aktov, ki jih delimo na prostorsko ureditvene pogoje (v nadaljevanju PUP) in prostorsko izvedbene načrte (v nadaljevanju PIN).

S prostorsko izvedbenimi akti (v nadaljevanju PIA), ki upoštevajo usmeritve dolgoročnega plana, se podrobneje obdelajo v srednjeročnih planih občin sprejete odločitve o graditvi, širitvi in prenovi naselij ter drugih posegih v prostor.

PIA se pripravljajo na podlagi podatkov o naravnih lastnostih prostora in o obstoječi in predvideni rabi prostora ter ob upoštevanju strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za dolgoročni in srednjeročni družbeni plan, ter posebnih strokovnih podlag, ki so določene v programu priprave PIA (Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, 1984). Grafično se prikazujejo na topografskih načrtih obstoječega stanja, dopolnjenih s katastrskimi podatki o parcelah.

S PUP se urejajo tista območja občin, za katera ni predvidena izdelava PIN, in območja, za katera je sicer predvidena izdelava PIN, ki pa ne bodo še sprejeti v tekočem planskem obdobju. Pripravijo se za posamezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje zunaj ureditvenih območij naselij, za ureditveno območje naselja ali za posamezno funkcionalno zaokroženo območje v naselju.

Vsebina PUP so urbanistični, oblikovalski in drugi pogoji in ukrepi za posege v prostor, in sicer (Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, 1984):

- merila in pogoji za graditev ali prenovo objekta (upoštevaje lego, funkcijo, velikost objekta);
- merila in pogoji za izvajanje drugih posegov, ki trajno spreminjajo prostor;
- merila za določanje gradbenih parcel;
- merila in pogoji za komunalno urejanje stavbnih zemljišč itd..

PUP so podlaga za pripravo lokacijske dokumentacije za nek poseg v prostor na območju, ki ga urejajo.

S PIN pa se v nasprotju s PUP urejajo območja, ki so s srednjeročnim družbenim planom predvidena za gradnjo, širitev oziroma prenovo naselij ter za izvajanje drugih posegov v prostor.

PIN delimo na:

- zazidalne načrte (v nadaljevanju ZN);
- ureditvene načrte (v nadaljevanju UN) in
- lokacijske načrte (v nadaljevanju LN), ki se uporabljajo za infrastrukturne objekte (avtoceste) in naprave.

PIN je podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja ter za parcelacijo zemljišč.

5.2. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA LOKACIJSKIH NAČRTOV ZA ODSEKE IZ NACIONALNEGA PROGRAMA IZGRADNJE AVTOCEST V REPUBLIKI SLOVENIJI PO ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Postopek priprave in sprejemanja lokacijskih načrtov za avtoceste določa že omenjeni Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984). Priprava LN za avtocesto se prične na *utemeljen in ustrezno dokumentiran predlog ministra za promet*.

Na podlagi tega predloga določi minister, pristojen za okolje, prostor in energijo *program priprave LN*, s katerim določi:

- vsebino LN, ki vsebuje načrt gradbenih parcel ter tehnične elemente za zakoličenje objektov in parcel;
- rok za pripravo LN (ki ne sme biti daljši od 6 mesecev od dne določitve programa priprave LN);
- seznam organov in strank, ki morajo pred pričetkom priprave LN podati pogoje za njegovo pripravo (pogojedajalci in soglasodajalci);
- postopek in posamezne aktivnosti, ki jih je potrebno v tem postopku opraviti.

V okviru priprave vsakega LN se v fazi primerjalne študije variant *primerja in vrednoti več možnih variant* poteka avtoceste, kar sicer sodi v pripravo prostorskih planskih aktov. Te aktivnosti v medsebojnem sodelovanju izvajajo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo (v nadaljevanju MOPE)-Urad za prostorsko planiranje, predstavniki DARS-a in Ministrstva za promet (v nadaljevanju MP). Na ta način se v postopku priprave LN za avtocesto spreminjajo in dopolnjujejo tudi prostorski planski akti tangiranih občin.

Po preučitvi možnih variant, ki poda tudi *predlog najustreznejše*, se priprava LN nadaljuje s podrobnejšim načrtovanjem in projektiranjem. Še pred tem pa nosilci aktivnosti organizirajo *izdelavo elementov pred-feasibility študije, feasibility študije in investicijskega programa*, ki utemelji upravičenost investicije.

Variante poteka avtoceste predloži Vlada Republike Slovenije v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije. V primeru, da le-ta ne poda svojega mnenja, se šteje, da se s predlogom strinja in ga potrdi.

Sledi *postopek pridobivanja pogojev pristojnih pogojedajalcev* za izdelavo idejnega projekta in drugih strokovnih podlag za osnutek LN za izbrano varianto, čemur sledi *izdelava idejnega projekta, poročila o vplivih na okolje in drugih strokovnih podlag za osnutek LN*.

Minister za okolje, prostor in energijo pošlje program priprave LN Vladi Republike Slovenije, ministru za promet in občinam, na območju katerih bo locirana avtocesta.

Minister za okolje, prostor in energijo v soglasju z ministrom za promet *predloži vladi osnutek LN* in v obrazložitvi predstavi tudi vse variante, ki so bile v času priprave izločene kot neustrezne (s funkcionalnega, finančnega oziroma okoljevarstvenega vidika), z navedbo razlogov za neustreznost.

Vlada sprejme in objavi *sklep o javni razgrnitvi osnutka LN*. Občine morajo *razgrniti osnutek LN*, pri čemer traja javna razgrnitev mesec dni. Lokalne skupnosti, posamezniki in ostali zainteresirani lahko posredujejo pripombe, ki se v nadaljnjih postopkih preučijo.

Pripombe in predloge z javne razgrnitve in obravnav osnutka LN pošljejo občine na MOPE, ki oblikuje *stališča do pripomb in odločitev o upoštevanju pripomb z javne obravnave*. Utemeljene pripombe se upoštevajo pri pripravi predloga LN. V primeru, da pripomb ni, se šteje, da na osnutek LN ni pripomb oziroma da je ta usklajen.

MOPE po uskladitvi osnutka LN s pripombami pošlje le-tega skupaj z vsemi pripombami in predlogi z javne razgrnitve v *sprejetje vladi*. V tem času se morajo *pridobiti tudi vsa potrebna soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so predpisana z zakonom, in mnenja k predlogu LN*.

Kadar LN za avtocesto ni skladen z veljavnimi občinskimi prostorskimi planskimi akti oziroma kadar v njih nima podlage, mora posamezna občina na predlog vlade v roku 30 dni od prejema usklajenega predloga LN v nadaljevanju postopka *sprejeti spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih planskih aktov* v delu, ki ga opredeljuje lokacijski načrt.

V končni fazi Vlada Republike Slovenije *sprejme LN z uredbo*, zato ima LN vsebine prostorskoplanskega in prostorskoizvedbenega akta.

Uredba vlade o sprejetju LN je podlaga za pripravo tehnične dokumentacije po predpisih, ki veljajo za graditev objektov.

V postopkih priprave lokacijskih načrtov za posamezne avtocestne odseke aktivno sodelujeta Ministrstvo za promet in DARS, poleg njiju pa tudi druga ministrstva in organi v njihovi sestavi (Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za zdravje, Servis skupnih služb Vlade), lokalne skupnosti in drugi nosilci urejanja prostora.

5.3. POSTOPEK PRIPRAVE DRŽAVNEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA PO NOVEM ZAKONU O UREJANJU PROSTORA

Vsi lokacijski načrti za avtocestne odseke na območju Republike Slovenije, ki so bili sprejeti pred letom 2003, so se pripravljali po postopku opisanem v prejšnji točki, medtem ko se za odseke, katerih lokacijski načrti se pripravljajo vse od 1.1.2003 dalje, uporabljajo postopki, ki jih opisuje Zakon o urejanju prostora (2002).

Prvi korak v postopku priprave državnega lokacijskega načrta je *obrazložena in ustrezno dokumentirana pobuda za pripravo državnega lokacijskega načrta*, ki jo poda minister za promet.

Sledi *proučitev pobude in priprava predloga programa priprave*. Program priprave za državne lokacijske načrte sprejme minister za okolje, prostor in energijo v soglasju s pobudnikom. Program priprave se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, pobude in interesi lokalnih skupnosti ter širše javnosti glede priprave prostorskega akta, se *organizira prostorska konferenca*. Konferenco skliče in vodi pripravljavec najmanj osem dni pred sprejemom programa priprave in najmanj štirinajst dni pred javno razgrnitvijo prostorskega akta (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Pripravljavec mora *dopolniti program priprave s priporočili iz prostorske konference* in le-tega *poslati v sprejem*.

Po sprejemu programa priprave in javni objavi mora *pripravljavec pozvati pristojne nosilce urejanja prostora*, da v roku 30 dni *podajo smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve*. V primeru, da nosilci ne odgovorijo, se šteje, da

smernic nimajo. Sledi *izdelava strokovnih podlag*, ki se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo prostorskega akta (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Predlog prostorskega akta mora biti *javno razgrnjen* najmanj 30 dni. V tem času organizira pripravljavec njegovo *javno obravnavo*, ki mora biti javno objavljena.

Pridobljena stališča in pripombe z javne obravnave mora pripravljavec upoštevati pri *dopolnitvi strokovnih podlag*, čemur sledi *izdelava dopolnjenega predloga državnega lokacijskega načrta*. Pripravljavec prostorskega akta pozove pristojne nosilce urejanja prostora, da v roku 30 dni podajo mnenja k tako dopolnjenemu predlogu.

Državni lokacijski načrt sprejme vlada z uredbo, ki lahko določi tudi dele občinskih prostorskih aktov, ki so v nasprotju z državnim lokacijskim načrtom. Posebnost v novi zakonodaji je ta, da so s sprejemom državnega lokacijskega načrta spremenjeni oziroma dopolnjeni občinski prostorski akti v delu in za območje, ki ga določa državni lokacijski načrt (Zakon o urejanju prostora, 2002).

5.4. ČASOVNA OPREDELITEV PROSTORSKIH UKREPOV

Analiza vodenja postopkov pri pripravi in sprejemanju lokacijskih načrtov je pokazala, da povprečni čas procesa od pobude s strani ministra za promet do sprejema uredbe o lokacijskem načrtu s strani vlade, traja 3 leta in 5 mesecev. Evidentirani pa so tudi ekstremi, in sicer: najkrajši dosednji evidentirani rok je obsegal leto in 2 meseca, najdaljši pa več kot 7 let.

Glavni vzroki za takšna časovna nihanja izhajajo iz naslednjih dejstev (Resolucija o Nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, 2004):

- različna prostorska in okoljska specifika območij, na katerih se načrtujejo trase posameznih odsekov/pododsekov;
- povečevanje (spreminjanje) obsega vrednotenja variant z dodatnimi preveritvami in optimiranji zaradi iskanja optimalne variante z različnih vidikov (gradbeno– tehnični vidik, prometno–ekonomski vidik, okoljevarstveni vidik, regionalno in urbanorazvojni vidik ter vidik družbene sprejemljivosti);
- podaljševanje razprave med udeleženci v ključnih fazah postopka priprave LN v prizadevanjih, da bi bila dosežena uskladitev;
- poznejše sprejemanje odločitev v ključnih fazah postopka priprave LN, ki je bilo pogosto povezano z nasprotovanjem lokalnih skupnosti (v primerih, ko poteka predvidena trasa avtoceste po več različnih občinah);

- velika zasedenost in različna kakovost projektantov in izdelovalcev strokovnih podlag ter LN.

Z uveljavitvijo novega Zakona o urejanju prostora (2002) so se postopki priprave LN nekoliko spremenili, tako da je sedaj realni pričakovani rok celotnega postopka priprave LN (vključno z izdelavo in preučitvijo variant ter s časom, potrebnim za izbor izdelovalcev strokovnih podlog in LN) od pobude ministra za promet do sprejema uredbe o LN manj kot dve leti.

6. OBRAVNAVA PRAKTIČNEGA PRIMERA; PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV ZA POTREBE GRADNJE AVTOCESTNEGA ODSEKA KRONOVO–SMEDNIK

Kot je zapisano v Nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji - temeljnem dokumentu o izgradnji avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, je prioriteta pri izgradnji manjkajočih avtocest in cest ustreznega standarda v dveh smereh;

- vzhod–zahod; torej od Šentilja (meja z Avstrijo) in Pinc (meja z Madžarsko) do Kopra z odcepi do italijanske meje (Fernetiči in Vrtojba) in
- sever–jug; od predora Karavanke na avstrijski meji do Obrežja na hrvaški meji.

Avtocestni odsek Kronovo–Smednik, ki sodi v dolenjski avtocestni krak, ki povezuje Ljubljano z Dolenjsko oziroma z mejnim prehodom Obrežje (Hrvaška), sovпада s potekom X. evropskega prometnega koridorja. Ta predstavlja uresničitev osrednjega strateškega cilja Republike Slovenije v smislu zagotavljanja povezanega prometnega sistema, v katerem bodo med seboj povezana regionalna središča opravljala vlogo prometnih vozlišč, kar bo omogočilo nadaljnji razvoj učinkovite gospodarske infrastrukture, hkrati pa bodo ta središča umeščena tudi v vseevropske prometne koridorje.

6.1. DOLENJSKI AVTOCESTNI KRAK - SESTAV 12 ODSEKOV

Dolenjski avtocestni krak je del cestne povezave med dvema mejnima prehodoma: Karavankami na severozahodu in Obrežjem na jugovzhodu.

Njegova dolžina bo 103,4 km, od česar je do danes zgrajenih 67,3 km avtocestnih odsekov (odseki Malence–Šmarje Sap, Šmarje Sap–Višnja Gora, Višnja Gora–Bič, Bič–Korenitka, Kronovo–Smednik, pododsek Dobruška vas–Smednik, del pododseka ČCP Drnovo–Krška vas ter odsek Krška vas–Obrežje), v fazi gradnje je trenutno 16,6 km avtoceste (odseki Korenitka–Pluska, Hrastje–Lešnica, del pododseka ČCP

Drnovo-Krška vas in pododsek Smednik-ČCP Drnovo), kar 19,5 km avtoceste pa je potrebno še umestiti v prostor.

Po podatkih Ministrstva za okolje, prostor in energijo, natančneje Urada za prostorski razvoj, bo državni lokacijski načrt za odsek Lešnica-Kronovo sprejet na Vladi Republike Slovenije predvidoma decembra tega leta, za odseka Pluska-Ponikve in Ponikve-Hrastje pa decembra naslednje leto. V skladu z NPJA se bo gradnja teh odsekov pričela leta 2005, predaja prometu pa bo izvršena dve leti kasneje.

Pod okrilje dolenjskega avtocestnega kraka prištevamo 12 odsekov, kar je razvidno iz tabele 3.

Tabela 3: Odseki dolenjskega avtocestnega kraka

Ime odseka	Dolžina v km	Začetek gradnje	Predaja prometu
Malence-Šmarje Sap	6,4	1989	1992
Šmarje Sap-Višnja Gora	11,8	1987	1989
Višnja Gora-Bič	11,2	1997	2000
Bič-Korenitka	4,8	2002	2003
Korenitka-Pluska	2,8	2004	predvidoma 2004
Pluska-Ponikve	5,9		
Ponikve-Hrastje	8,1		
Hrastje-Lešnica	7,8		predvidoma 2004
Lešnica-Kronovo	5,5		
Kronovo-Smednik	9,2	2002	predan prometu julija 2004
Smednik-Krška vas pododseki:	17,6	2003	
- Dobruška vas-Smednik	3,9		december 2004
- Smednik – ČCP Drnovo	4,8		spomladi 2005
- ČCP Drnovo-Krška vas	8,9		december 2004/začetek 2005
Krška vas-Obrežje	12,3	2002	predan prometu novembra 2004
SKUPAJ	103,4		

Vir: Interna gradiva DARS-a, 2004.

Avtocestni odsek Kronovo-Smednik je dolg 9,2 km in je zaradi učinkovitejše in hitrejšje izvedbe in koordinacije razdeljen na dve etapi, in sicer:

- 1. etapa: Kronovo-Dobruška vas (5,7 km);
- 2. etapa: Dobruška vas-Smednik (3,5 km).

6.2. UREDBA O LOKACIJSKEM NAČRTU ZA AVTOCESTO NA ODSEKU KRONOVO-SMEDNIK JE SPREJETA

V skladu z zakonskimi predpisi o postopku sprejemanja lokacijskih načrtov za avtoceste je bila 05.04.2001 sprejeta Uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo–Smednik (2001) in objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije. Z njo je Vlada Republike Slovenije sprejela lokacijski načrt za avtocesto na tem odseku, ki ga je izdelal PANPROSTOR, d.o.o. iz Ljubljane.

Lokacijski načrt vsebuje besedilo in grafične prikaze, ki se nanašajo na območje avtoceste ter na lego, potek in zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditev.

Delimo ga na (Uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo-Smednik, 2001):

1. tekstualni del, ki vsebuje:

- splošne podatke o lokacijskem načrtu;
- obrazložitev in utemeljitev lokacijskega načrta;
- povzetek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine;
- opis pogojev za realizacijo avtoceste in opis poteka avtoceste;
- opis potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav;
- seznam objektov, predvidenih za rušitev ali odkup z navedbo naslovov, namembnosti objektov, katastrske občine in parcelne številke;
- opis prostorskih rešitev po posameznih področjih;
- rešitve v zvezi z varovanjem okolja ter zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- seznam parcel, ki so potrebne za odkup oziroma so prizadete s služnostjo in so zajete v ureditvenem območju lokacijskega načrta, s podatki o lastništvu;
- oceno stroškov za izvedbo lokacijskega načrta;
- etape izvajanja lokacijskega načrta;
- uredbo o lokacijskem načrtu;
- soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij;
- tehnične elemente za zakoličenje cestnega telesa;

2. *grafični del*, ki vsebuje:

- prikaz odseka avtoceste;
- prikaze iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije;
- prikaz iz prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana za mestno občino Novo mesto in občino Škocjan;
- pregledni situacijski načrt;
- karakteristični prečni in vzdolžni profil;
- ureditveno situacijo;
- situacijo komunalnih in energetskih ureditev;
- obodno parcelacijo in načrt gradbenih parcel;
- elemente zakoličbe in

3. *poročilo o vplivih na okolje*.

6.2.1. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

Po Zakonu o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (1995), ki je temeljna zakonska podlaga za pridobivanje nepremičnin za potrebe izgradnje avtocest, obsega območje lokacijskega načrta nepremičnine, potrebne za določitev ceste in drugih objektov in naprav, ki so v zvezi z avtocesto, ter gozdnih in drugih površin za neposredno zaščito ceste.

Ureditveno območje lokacijskega načrta za AC-odsek Kronovo-Smednik se nahaja znotraj šestih katastrskih občin, in sicer: Družinske vasi, Bele Cerkve, Tomažje vasi, Dobrave, Mršeče vasi in Bučke. V uredbi morajo biti navedene vse parcele, ki bodo tangirane pri posegu².

Če se pozneje ugotovi, da pripravljavec LN v uredbi ni zajel vseh parcel, je potrebno uredbo ustrezno dopolniti. Tudi v primeru obravnavanega AC-odseka je prišlo do dopolnitve uredbe na vladi in sprejeta je bila Uredba o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo-Smednik (2002).

V uredbi so zajeti tudi opisi vseh deviacij cest in poti, viadukti, nadvozi, podvozi prepusti in priključki, ki jih je potrebno zgraditi, ter infrastrukturni objekti, ki jih je potrebno prestaviti, idr.

² S posegom na parcelah je mišljen tako odkup parcel kot tudi poseg zaradi izgradnje komunalnih vodov (TK-vodov, elektrovodov in plinovodov), za kar investitor pridobiva služnostno pravico na nepremičninah.

6.3. POSTOPEK PRENOSA GRADBENIH PARCEL V NARAVO - PARCELACIJA

Z uveljavitvijo uredbe Vlade Republike Slovenije o lokacijskem načrtu za posamezen odsek avtoceste se lahko prične z izvajanjem arheoloških raziskav zemljišč, parcelacijo in drugimi merjenji, cenitvijo nepremičnin idr. znotraj območja lokacijskega načrta.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (2000) opredeljuje parcelacijo kot postopek združitve in delitve parcel. Pri združitvi parcel gre za oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, medtem ko se pri delitvi parcel oblikujeta dve parceli ali več, iz ene parcele ali več, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice in drugih stvarnih pravic.

Pravna podlaga za parcelacijo je akt državnega organa ali organa lokalne skupnosti, ki je lahko (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, 2000):

- pravnomočen sklep o dedovanju ali druga pravnomočna sodna odločba;
- dokončno parcelacijsko dovoljenje;
- dokončna odločba o dovolitvi pripravljalnih del pred razlastitvijo;
- dokončno dovoljenje za poseg v prostor;
- potrdilo o tem, da parcelacijsko dovoljenje za predvideno parcelacijo ni potrebno;
- drugi akt, ki po zakonu daje podlago za parcelacijo.

Preden geodetsko podjetje izvede parcelacijo oz. delitev parcel, morajo biti meje parcel, ki se jih dotika nova meja, ki nastane z delitvijo, urejene. Postopek ureditve meje in postopek parcelacije se lahko izvedeta istočasno na podlagi enotnega elaborata, ki vsebuje tako sestavite elaborata ureditve meje kot tudi sestavine elaborata parcelacije.

Če v postopku ureditve meje ne pride do soglasja med lastniki sosednjih parcel oziroma parcel, ki se jih dotika meja, nastala z delitvijo, se uvede sodni postopek. V tem primeru se meja, nastala s parcelacijo, ne vpiše kot dokončna meja. Dokončnost meje se lahko vpiše šele po pravnomočnosti sodne odločbe. Odločbo o dokončni meji izda pristojna geodetska uprava (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, 2000).

Postopek parcelacije torej sestavljata tehnični in upravni del.

Tehnični del postopka parcelacije izvede geodetsko podjetje po naročilu lastnika zemljišča oziroma v primeru izgradnje avtocest po naročilu DARS-a (oziroma njegovega pooblaščenega inženirja), ki vloži zahtevek za izvedbo parcelacije takoj po sprejemu uredbe o lokacijskem načrtu za posamezen avtocestni odsek.

Uredba je namreč dokončno dovoljenje za poseg v prostor, ki v tekstualnem delu vsebuje ureditveno območje, v grafičnem delu pa natančen opis predvidene parcelacije oziroma načrt gradbene parcele, ki se kasneje nadgradi z načrtom parcelacije.

Rezultat tehničnega dela parcelacije je elaborat parcelacije, ki ga lastnik oziroma investitor predloži zahtevi za vpis novih parcel, ki so nastale v postopku parcelacije in njihovih mej v zemljiški kataster. Rok za predložitev zahteve za vpis novih parcel je šest mesecev od dneva, ko so bile meje označene z mejniki.

Zahtevi za vpis novih parcel in njihovih mej je potrebno priložiti akt, ki opravičuje postopek parcelacije in elaborat parcelacije. Ta vsebuje prikaz novih parcel in njihovih mej, kot jih je geodet označil z mejniki na terenu. Obveza geodetskega podjetja je pisno vabilo vseh lastnikov prizadetih parcel na tehnični del postopka parcelacije (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, 2000).

V upravnem postopku geodetska uprava preveri, ali je parcelacija dovoljena in pravilnost elaborata parcelacije.

Postopek parcelacije se konča z izdajo odločbe o parcelaciji in obvestila, kar je v pristojnosti geodetske uprave, na območju katere leži nepremičnina, ki je v postopku parcelacije. Iz njiju so razvidne parcelne številke starih parcel in nove parcelne številke, ki so jih dobile nepremičnine v postopku parcelacije, ter številke zemljiškokatastrskih točk, po katerih poteka meja.

Na podlagi dokončne odločbe se meje vpišejo v zemljiški kataster kot dokončne meje. Izvod geodetske odločbe se posreduje tudi na zemljiško knjigo sodišča, na območju katerega leži predmetna nepremičnina (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, 2000).

V primeru parcelacije zemljišč za potrebe izgradnje avtocest (tj. v javno korist) nenavzočnost predpisano vabljenih lastnikov oziroma uporabnikov v postopku zamejničenja posestnih meja ali njihovo nestrinjanje s tako izvršenim zamejničenjem, ne zadrži postopka za izvedbo sprememb glede novonastalih posestnih meja v zemljiškem katastru in ustreznih zaznamb v zemljiški knjigi.

V primeru nestrinjanja lastnika s postopkom parcelacije, lahko razlastitveni upravičenec (Republika Slovenija oziroma po pooblastilu Vlade, Državno pravobranilstvo Republike Slovenije) predlaga začetek postopka razlastitve zoper lastnika zemljišča, v katerem pristojna upravna enota v okviru pripravljalnih del odredi parcelacijo.

Postopki po določbah Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (1995) se štejejo za nujne, zato ugovori zoper njih nimajo pravnega učinka.

6.4. IZVAJANJE ARHEOLOŠKIH RAZISKAV

Preventivne arheološke raziskave se v okviru presoje vplivov gradnje posameznega avtocestnega odseka na okolje pričnejo izvajati po sprejemu osnutka lokacijskega načrta, medtem ko se zaščitne arheološke raziskave pričnejo izvajati po sprejemu uredbe o lokacijskem načrtu za posamezni avtocestni odsek.

Glede na to, da je njihovo izvajanje vezano na primerne vremenske pogoje, bi se praviloma moralo začeti takoj, ko je v prostoru dokončno potrjen potek trase, kar pa je vezano na zagotovitev dostopa in uporabe tistih zemljišč, kjer je predvidena vršitev raziskav.

V vplivnem območju avtocestnega odseka Kronovo-Smednik je bilo osem predvidenih najdišč, ki sodijo v območje kulturne dediščine, predvsem arheoloških območij in območij naselbinske dediščine. V ta namen je bilo potrebno pridobiti soglasja lastnikov, da se na zemljiščih, na katerih so bile predvidene arheološke raziskave, le-te lahko izvajajo pred njihovim odkupom, nato pa je bilo potrebno pravočasno odkupiti ta zemljišča, kar je v skladu z Uredbo o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo-Smednik (2001). Pogosto se zaradi težav pri pridobivanju zemljišč in nepremičnin zgodi, da zaščitne arheološke raziskave potekajo še v času, ko so se gradbena dela že pričela izvajati.

Arheološka izkopavanja na tem odseku, katerih ocenjena vrednost je znašala 268 milijonov tolarjev, so se začela izvajati v decembru leta 2001 in so danes v celoti zaključena (Osnovni podatki o izkopavanjih na trasi dolenske avtoceste (na gradbenih odsekih Bič-Korenitka, Kronovo-Smednik in Krška vas-Obrežje), 2004).

6.5. POSTOPEK ODKUPA ZEMLJIŠČ, POTREBNIH ZA GRADITEV AVTOCESTE

Za opravljanje storitev pridobivanja zemljišč in objektov ter razreševanje problematike rušencev za potrebe izgradnje AC-odseka Kronovo-Smednik je DARS dne 13.04.2001 v Uradnem listu Republike Slovenije objavil javni razpis, na katerega se je prijavilo sedem podjetij. Med tistimi, ki so izpolnjevala vse zahtevane pogoje, je investitor izbral najugodnejšega glede na kriterij najnižje cene. Za opravljanje storitev je bila izbrana skupina ponudnikov: podjetje Savaprojekt, d.d., iz Krškega, ING CENTER AB, d.o.o. iz Ljubljane ter odvetnika Drago Šribar iz Brežic in Adam Molan iz Krškega.

Po preteku pritožbenega roka je investitor z izbrano skupino ponudnikov sklenil pogodbo, s katero je skupina izvajalcev prevzela dela - opravljanje storitev pridobivanja zemljišč in objektov ter razreševanje problematike rušencev za potrebe izgradnje avtoceste na odseku Kronovo-Smednik.

Po tej pogodbi je bila izbrana skupina ponudnikov (izvajalcev) zavezana opraviti naslednje naloge po naročilu investitorja:

- preverjanje prejete dokumentacije na zemljiški knjigi in uskladitev podatkov ter pridobitev historičnih zemljiškoknjžnih izpiskov;
- zbiranje podatkov o postopkih denacionalizacije;
- organiziranje cenitev in izdelave cenilnih mnenj sodnega cenilca oziroma izvedenca;
- izdelava in predložitev terminskega plana črpanja denarnih sredstev za odškodnine naročniku;
- sklenitev pogodb namesto razlastitve v predpisani obliki, predložitev predloga v parafo, predložitev pogodb v podpis, priprava pogodb v obliki notarskega zapisa v zadostnih izvodih in organizacija sklenitve pogodb, prijava pogodb davčni upravi, predložitev pogodb na DARS v izplačilo;
- vodenje predpisanega postopka sporazumevanja z lastniki nepremičnin;
- priprava predloga za razlastitev in vodenje postopka do pravnomočnega končanja zadeve;
- sklepanje sporazumov o odškodnini;
- zagotovitev dostopa do prizadetih parcel, pridobitev potrebnega zemljišča;
- priprava in sklenitev aneksov k pogodbam;
- zagotovitev potrebnih nadomestnih zemljišč za potrebe menjalnih pogodb;
- zagotovitev nadomestnih stanovanj oziroma stanovanjskih hiš ter gospodarskih objektov;
- zagotovitev možnih nadomestnih lokacij za gradnjo, pridobitev lokacijske dokumentacije in lokacijskega dovoljenja, vse v soglasju z naročnikom;

- priprava razpisne dokumentacije naročniku za oddajo del izvajalcem gradnje v soglasju z naročnikom oziroma priprava dokumentacije za izvedbo postopka predkvalifikacije ter poziva kvalificiranim ponudnikom;
- strokovni nadzor nad izvedbo del in obračunavanje finančnih sredstev v sodelovanju z naročnikom;
- izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja;
- zagotovitev preselitve oškodovancev in primopredaja objekta stranki oziroma naročniku;
- priprava menjalne pogodbe z oškodovancem in zemljiškoknjižna ureditev menjave nepremičnin;
- pridobitev potrebnih načrtov in dovoljenj za rušenje objektov;
- zemljiškoknjižna ureditev zadev;
- vodenje evidence o vseh postopkih in tedensko obveščanje naročnika o doseženih rezultatih;
- sodelovanje na narokih, ki jih sklicuje naročnik, ter na rednih tedenskih koordinacijah med naročnikom in izvajalci ter
- druga povezana dela.

6.5.1. PRIDOBIVANJE PODATKOV O LASTNIKIH NEPREMIČNIN IN POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE KOT TEMELJNEGA KAMNA UREDITVE PRAVNIH RAZMERIJ NA NEPREMIČNINAH

Za potrebe sklenitve kupoprodajnih pogodb, katerih predmet je prodaja nepremičnin, ki so potrebne za izgradnjo posameznih avtocestnih odsekov, je potrebno pridobiti podatke o lastnikih, katerih lastninsko pravico izkazuje zemljiška knjiga.

Zemljiškoknjižni podatki so verodostojni vir informacij o nepremičninah in z njimi povezanih podatkih, v katere lahko zaupamo, ne da bi utrpeli škodljive posledice.

Tabela 4 nam daje realno sliko o številu parcel in njihovih lastnikov, ki so bili predmet obravnave pri odkupu zemljišč za potrebe izgradnje avtocestnega odseka Kronovo-Smednik in za katere je bilo potrebno preveriti zemljiškoknjižno stanje, še preden so se začeli odvijati postopki sklepanja kupoprodajnih pogodb.

Tabela 4: Zbirni prikaz števila prizadetih parcel in njihovih lastnikov na avtocestnem odseku Kronovo-Smednik po posameznih katastrskih občinah

Katastrska občina	Število tangiranih parcel, ki so bile v lasti fizičnih oseb	Število tangiranih parcel s statusom javnega dobra	Število zemljiškoknjižnih vložkov	Število lastnikov tangiranih parcel
Družinska vas	132	25	66	56
Bela Cerkev	136	25	54	64
Tomažja vas	159	27	63	55
Dobrava	84	34	50	61
Mršeča vas	55	15	42	57
Bučka	66	25	33	59

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Leto 2003 je bilo v slovenski zgodovini pravne ureditve nepremičnin prelomno. Po sprejetju in uveljavitvi Stvarnopravnega zakonika (2002), ki jasno izhaja iz modela nepremičninskega pravnega razmerja, je bil sprejet nov Zakon o zemljiški knjigi (2003), kmalu za tem pa tudi Stanovanjski zakon (2003).

Ker je stari zakon iz leta 1995 vseboval vrsto določb, ki so rušile sistem zemljiškoknjižnega prava in, ker je zakon po mnenju mnogih pravnikov pomenil korak nazaj od jugoslovanske ureditve, je bil sprejem novega zakona nujno potreben.

6.5.1.1. VODENJE IN PRAVILA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Zakon o zemljiški knjigi (2003) opredeli zemljiško knjigo kot javno knjigo, namenjeno vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah ter pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Sestavljena je iz *glavne knjige*, ki je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih, povezanih z nepremičnino, za katere zakon predpisuje vpis, ter *zbirke listin*, ki jo tvorijo listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo.

Glavno knjigo sestavljajo zemljiškoknjižni vložki posameznih katastrskih občin. Ti se vodijo po zaporednih številkah in se vežejo v zvezke. V primeru, da se vsi vpisi iz vložka izbrišejo oziroma prenesejo v drug vložek, se vložek izbriše. Številka

izbrisanega vložka pa se ne sme ponovno uporabiti. Izbris iz zemljiške knjige je označen z rdečo barvo podčrtano številko vložka (Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, 1995).

Vsak zemljiškoknjižni vložek vsebuje naslednje evidenčne liste:

- evidenčni list A, ki je sestavljen iz oddelka A1 in A2;
- evidenčni list B in
- evidenčni list C.

Lahko se zgodi, da ima vložek tudi več posameznih evidenčnih listov.

Iz evidenčnega lista A je razvidna katastrska občina, v kateri leži nepremičnina, zaporedna številka zemljiškoknjižnega vložka, sodišče, ki vodi glavno knjigo in ostale povezave. V oddelku A1 se po zaporednih številkah vpišejo nepremičnine, ki se združujejo v ta vložek, medtem ko vsebuje oddelku A2 podatke o spremembah, ki se nanašajo na v oddelku A1 vpisane nepremičnine (npr. delitve in združitve nepremičnin, odpisi, pripisi ...), dejstvih in poočitbah pravic ter prenosih poočitenih pravic in zaznamovanih dejstvih (realna bremena, služnost).

V evidenčnem listu B najdemo podatke o lastninski pravici in dejstvih, ki so vplivali na spremembo lastništva, medtem ko je evidenčni list C namenjen vpisom različnih stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičninah.

Med stvarne pravice na nepremičninah štejemo (Zakon o zemljiški knjigi, 2003):

- lastninsko pravico;
- hipoteko;
- zemljiški dolg;
- služnostno pravico;
- pravico stvarnega bremena in stavbno pravico.

Obligacijske pravice na nepremičninah pa so (Zakon o zemljiški knjigi, 2003):

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve;
- zakupna in najemna pravica;
- predkupna oziroma odkupna pravica (če je nastala na podlagi pravnega posla);
- posebna pravica uporabe javnega dolga in
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Lastninska pravica se v listu B označi z ulomkom, ki se vpiše na desni strani lista (npr. 1/1, če je vpisani lastnik lastnik nepremičnine do celote, 1/2, če je vpisani lastnik solastnik nepremičnine do polovice).

Vpis pravic v zemljiško knjigo se označi v evidenčnem listu na mestu, kjer naj se izvrši vpis z opravilno številko, pod katero se zadeva vodi v vpisniku Dn (plomba), kar pomeni, da je vložen zemljiškooknjižni predlog oziroma je uveden postopek po uradni dolžnosti. Referenti zemljiške knjige morajo plombo napraviti takoj po vpisu zemljiškooknjižne zadeve v vpisniku Dn. Ko je vpis izvršen ali, ko se izvrši zaznamba, da se zemljiškooknjižni predlog zavrne ali zavrže, oziroma ko se izvrši zaznamba, da se vpis ne opravi, se plomba po uradni dolžnosti izbriše. Znak za izbris plombe je z rdečilom prečrtana opravilna številka le-te. Vpisi v vložku se izvršijo v vrstnem redu vpisanih plomb (Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, 1995).

Vpise v zemljiško knjigo delimo na *glavne vpise*, s katerimi se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice in pravna dejstva, in *pomožne vpise*, ki so namenjeni drugim vpisom (Zakon o zemljiški knjigi, 2003).

Glavni vpisi so lahko vknjižba ali predznamba, s katerima se vpisujejo pravice, in zaznamba, s katero se vpisujejo pravna dejstva. Pomožna vpisa sta plomba in poočitev.

Vse vpise v zemljiško knjigo izvaja pristojno sodišče, kjer je možen javni dostop do zemljiškooknjižnih podatkov. Zaradi javnosti sme vsakdo podatke iz zemljiške knjige pregledovati in prepisovati, lastnik oziroma pooblaščen oseba pa lahko zahteva tudi izdajo zemljiškooknjižnega izpiska.

Zakon o zemljiški knjigi (2003) v 8. členu določa, da je vsakdo, ki si je pridobil podatke o pravicah, vpisane v zemljiško knjigo, in je s tem zaupal v zemljiško knjigo, zavarovan oziroma ne sme utrpeti škodljivih posledic. Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise v zemljiško knjigo po načelu vrstnega reda, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. V nadpisu vpisa se navede datum vložitve predloga oziroma uvedbe postopka po uradni dolžnosti in številka Dn (Zakon o zemljiški knjigi, 2003).

Lastnik, ki potrebuje dokazilo o lastninski pravici na določeni nepremičnini, lahko pri pristojnem sodišču proti plačilu sodne takse zahteva izdajo izpiska iz glavne knjige (tj. zemljiškooknjižnega izpiska).

Ločimo dve vrsti zemljiškooknjižnih izpiskov: redni (oziroma splošni izpisek) in delni izpisek. O rednem zemljiškooknjižnem izpisku govorimo, kadar le-ta vsebuje vse nepremičnine, vpisane v enem zemljiškooknjižnem vložku, o delnem pa v primeru,

ko so v njem vpisane le posamezne nepremičnine oziroma posamezni solastninski deleži, posamezne hipoteke ali druga bremena.

6.5.1.2. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK IZKAZUJE LASTNIŠTVO NA POKOJNO OSEBO³

Ko potrebujemo podatek o lastniku določene nepremičnine (parcele), je najbolj zanesljivo, da preverimo lastništvo po zemljiški knjigi.

Če je računalniški izpisek usklajen s podatki iz ročne zemljiške knjige, tj. vsebuje oznako »je od ...(datum) usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo«, in ne vsebuje plomb, ki bi izkazovale spremembe v zemljiškoknjižnem vložku, so podatki, ki so razvidni iz računalniškega izpisa, verodostojni in jih lahko uporabljamo pri sklepanju pravnih poslov.

Velikokrat se zgodi, da je kot lastnik določene nepremičnine vpisana oseba, za katero se kasneje izkaže, da je že pokojna. V tem primeru mora izvajalec odkupov (tj. s strani DARS-a pooblaščen družba) na pristojni upravni enoti, sektorju za upravne notranje zadeve, zaprositi za izdajo izpiska iz knjige umrlih za pokojno osebo. Vloga se predloži na upravno enoto v kraju, kjer je imela pokojna oseba zadnje stalno prebivališče, vlogi pa se priloži pooblastilo investitorja, ki ga oprošča plačila taks.

V večini primerov pa izvajalcu odkupov posredujejo izpisek iz knjige umrlih tudi sorodniki pokojnih zemljiškoknjižnih lastnikov, katerih interes je, da se zapuščinski postopki čim prej pričnejo. V takem primeru ni potrebno pridobivati podatkov na matičnih uradih.

Originalen izpisek iz matične knjige umrlih se nato priloži vlogi za začetek zapuščinskega postopka, ki jo je potrebno predložiti na okrajno sodišče na območju, na katerem leži tangirana nepremičnina. Pristojno sodišče začne z zapuščinskim postopkom in za čas trajanja le-tega izda o tem potrdilo, ki zadostuje za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezen avtocestni odsek.

³ Postopek, ki je opisan, se nanaša na primere, ko se nepremičnine pridobivajo v javno korist (npr. za potrebe izgradnje avtoceste) in v katerih nastopa DARS kot investitor izgradnje avtoceste ter pridobiva nepremičnine (po njegovem pooblastilu izvajalec odkupov) v imenu in za račun Republike Slovenije in ko po 13. členu Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji zadostuje za pridobitev gradbenega dovoljenja potrdilo pristojnega sodišča, da zapuščinski postopki po zakonu o dedovanju še niso zaključeni.

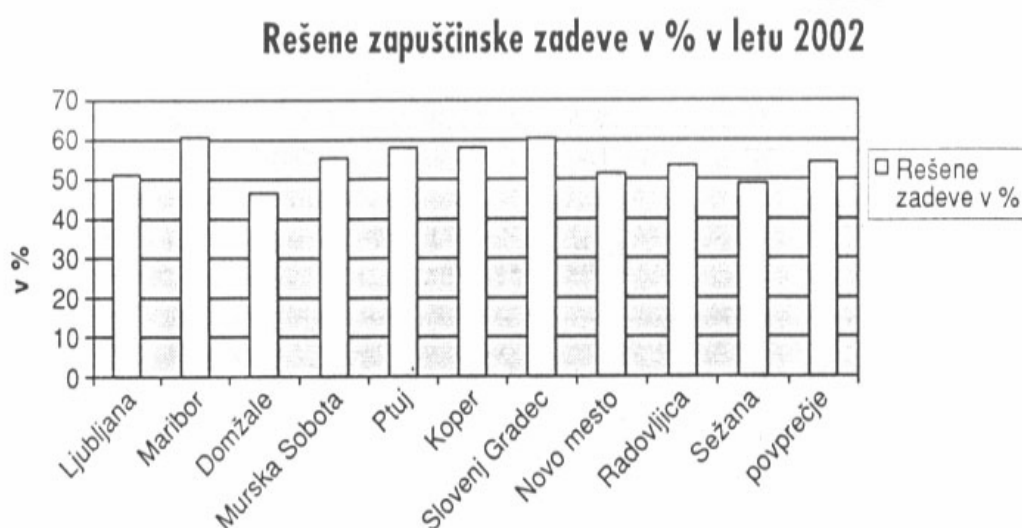
Ko je postopek dedovanja zaključen, izda sodišče sklep o dedovanju, iz katerega so razvidni dediči pokojne osebe. Po preteku pritožbenega roka zaznamuje sodišče pravnomočnost sklepa, čemur sledi vpis dedičev kot novih lastnikov nepremičnine v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti.

Na obravnavanem avtocestnem odseku smo se srečali z dvajsetimi primeri, pri katerih so bili na predmetnih nepremičninah vknjiženi pokojni lastniki. Od tega je do danes pravnomočno zaključenih trinajst primerov, v katerih smo z dediči sklenili kupoprodajne pogodbe, medtem ko je sedem primerov še vedno predmet sodnih obravnav. Da bi osvetlila časovno dinamiko reševanja postopkov dedovanja, naj omenim, da smo v večini primerov podali vloge za pričetek dedovanj v letu 2002. Iz omenjenega je jasno razvidno, da se posamezna zapuščinska zadeva vleče povprečno dve leti. V naših primerih smo sodelovali z Okrajnim sodiščem v Krškem, Okrajnim sodiščem v Novem mestu in Okrajnim sodiščem v Ljubljani in kot je lahko pričakovati, so največji zaostanki pri reševanju zapuščinskih postopkov na Okrajnem sodišču v Ljubljani.

Neizvedeni in nedokončani postopki dedovanj so eden glavnih razlogov za zamude pri pridobivanju zemljišč in nepremičnin za potrebe izgradnje avtoceste.

Iz tabele 5 je razvidno, da je na slovenskih okrajnih sodiščih v povprečju na leto rešena le polovica vseh vloženih zapuščinskih zadev. Vse ostale nerešene zadeve se prenesejo v naslednje leto, kjer se znova spojijo z novimi zadevami (Ternik, 2003, str. 17).

Tabela 5: Rešene zapuščinske zadeve v % v letu 2002



Vir: Sodna statistika, 2002.

6.5.1.3. PROBLEM ZEMLJIŠKE KNJIGE IN INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH PODATKOV (E-ZEMLJIŠKA KNJIGA) KOT REŠITEV

Zaradi velikih zaostankov pri vpisih v zemljiško knjigo na naših sodiščih se lahko zgodi, da ne dobimo zadnjih podatkov o nepremičninah in njihovih lastnikih. S podobnimi težavami se srečamo v primeru, ko udeleženci pravnega posla ne predložijo predloga za vpis določene pravice na neki nepremičnini na pristojnem sodišču. Torej obstaja možnost, da oseba preveri zemljiškooknjižno stanje na sodišču, ki pa ne izkazuje vseh pravnih poslov, ki so bili opravljeni v zvezi z določeno nepremičnino. Zato je bistvenega pomena, da eden od udeležencev pravnega posla pravočasno pripravi in vloži predlog za vpis.

Zemljiškooknjižni predlog lahko vloži vsak, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo, razen če zakon izrecno ne določa, kdo lahko predlaga vpis. Za odločanje o vpisih v zemljiško knjigo je na prvi stopnji krajevno pristojno tisto sodišče, na območju katerega leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša (Zakon o zemljiški knjigi, 2003).

Zemljiškooknjižni postopek se začne v trenutku, ko sodišče prejme zemljiškooknjižni predlog oziroma listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (Zakon o zemljiški knjigi, 2003).

Začetek postopka se označi s plombo, ki pomeni pomožen vpis, s katerim se javno objavi, da je bil na neki nepremičnini začet zemljiškooknjižni postopek, vendar pa sodišče vpisa še ni izvršilo.

Zaradi hitrejšega opravljanja vpisov in širše uporabnosti so sodišča pred leti začela voditi glavne knjige zemljiške knjige v elektronski obliki kot centralno informatizirano bazo.

Informatizirana glavna knjiga se vodi tako, da se vsi podatki, ki se vpisujejo in vzdržujejo v glavni knjigi zemljiške knjige nekega sodišča, evidentirajo tudi v centralni informatizirani bazi glavne knjige zemljiške knjige Republike Slovenije (Zakon o zemljiški knjigi, 2003). Le-ta pa omogoča vpogled po imetnikih vknjiženih in imetnikih predznamovanih lastninskih in drugih pravic ter vpogled po nepremičninah, vpisanih v glavni knjigi vsakega zemljiškooknjižnega sodišča v Republiki Sloveniji (Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra, 2001).

Naložitev elektronske zemljiške knjige dejansko pomeni računalniški prenos vseh podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra, njihovo usklajitev in združitev s podatki iz ročno vodene zemljiške knjige. Tako lahko oseba pregleduje podatke o neki nepremičnini tudi na sodišču, ki ne pokriva območje, na katerem leži ta nepremičnina. Vendar moramo biti pozorni na usklajenost zemljiškoknjižnega vložka.

Če je na računalniškem izpisu označena »neusklajenost zemljiškoknjižnega vložka z ročno vodeno zemljiško knjigo«, je še vedno potreben vpogled v ročno zemljiško knjigo. Vpogled v le-to pa je možen le na sodišču, ki pokriva območje, na katerem leži tangirana nepremičnina.

Prav tako ne smemo zanemariti plomb, ki so razvidne iz računalniškega izpiska. V primeru, da plombe na določenem zemljiškoknjižnem vložku obstajajo, jih je potrebno pregledati. Pod vsako plombo se skriva listina, ki je podlaga za vpis določenih pravic.

Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomeščajo vpise v ročno vodene zemljiškoknjižne vložke. Informatizirana glavna knjiga se povezuje s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom, poslovnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo (Zakon o zemljiški knjigi, 2003).

Zametki projekta elektronske zemljiške knjige segajo v leto 1994, ko je informatizacija prešla z zakonom o sodiščih v pristojnost vrhovnega sodišča, ki je zaradi nujnosti vzpostavitve elektronske zemljiške knjige pripravilo prvi vsebinski projekt. Zaradi različnih težav in navzkrižnih interesov je projekt zastal za dve leti in pol.

Z vzpostavitvijo centra za informatiko na vrhovnem sodišču je le-to nadaljevalo s projektom v letu 1996.

Do sodnih počitnic leta 1999 je bil projekt z domačim znanjem pripravljen na nivoju vsebinskega in tehničnega programa. Sledila so uvajanja na nov način dela približno 240 zemljiškoknjižnih referentov in predsednikov 44 slovenskih okrajnih sodišč. Projekt je bil v šestmesečni poizkusni fazi testiran na nekaj izbranih sodiščih. V fazi testiranja se je pojavila ponudba Svetovne banke za obnovo in razvoj, da s posojilom državi sodeluje pri projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin. Tako se je projektu elektronske zemljiške knjige pridružil še nov projekt – državni podprojekt posodobitve evidentiranja nepremičnin – odprave zaostankov (Jelenc Puklavac, 2004, str. VI).

1. januarja 2000 se je začela uvajati elektronska zemljiška knjiga na vseh sodiščih, posledice tega pa so bile na različnih sodiščih različne. Vrhovno sodišče je pri tem kot glavni pobudnik in gonilna sila sodelovalo z vso zavzetostjo in dodeljevalo strokovno pomoč sodiščem, pri katerih so se pojavljale težave. Pri odpravi zaostankov pri vpisih so pomagali referenti z drugih sodišč, kar elektronska zemljiška knjiga ob prenosu odprtih spisov omogoča brez selitve referentov. Delno razbremenitev zemljiškoknjižnih referentov predstavljajo tudi vpogledovalni računalniki in ponekod tudi informacijski pulti v avlah sodnih stavb, ki omogočajo samostojen vpogled strank v zemljiško knjigo. S tem so sodišča približala zemljiško knjigo strankam.

Projekt »Elektronska zemljiška knjiga« s 27. majem 2004 obrača novo stran v slovenskem pravnem prostoru, saj omogoča, da so podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami dostopni širši javnosti preko svetovnega spleta (Brezovar, 2004, str. 3).

Dne 20.05.2004 je stopil v veljavo Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (2004), ki ureja:

- način elektronskega dostopa;
- tehnične pogoje priključitve;
- nadomestilo za uporabo informatizirane glavne knjige;
- pooblastilo za izdajanje rednih izpiskov;
- pomoč pri uporabi;
- nadzor nad uporabo informatizirane glavne knjige.

Elektronski dostop do informatizirane glavne knjige je mogoč z elektronskim vpogledom (tj. vpogled preko vpoglednega računalnika oziroma informacijskega kioska pri okrajnem sodišču) ali z oddaljenim elektronskim dostopom (tj. vpogled preko internetnega dostopa z uporabo posebnega vmesnika, dostopnega na portalu www.sodisce.si) (Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige, 2004).

Podatki, ki jih uporabnik pridobi preko elektronskega dostopa, nimajo značaja overjenega izpiska iz zemljiške knjige, lahko pa preko internetnega dostopa zahteva od pristojnega sodišča, da mu izda overjen izpisek iz zemljiške knjige.

Elektronski vpogled morajo zagotoviti vsa okrajna sodišča v državi in je brezplačen, medtem ko sodišča za vsakokratno poizvedovanje prek oddaljenega elektronskega dostopa zaračunavajo z zakonom določeno nadomestilo. Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (2004) dopušča izjemo do brezplačnega oddaljenega elektronskega dostopa za državne organe, organe

lokalnih skupnosti in osebe javnega prava, ki opravljajo upravne naloge po javnem pooblastilu.

Pravilnik tudi določa, da so za izstavljanje rednih izpiskov poleg sodišč pooblaščen tudi notarji in upravne enote, vendar le, če izpolnjujejo tehnične pogoje za oddaljen elektronski dostop.

Projekt vzpostavitve e-zemljiške knjige je sicer zaključen, ni pa končan, saj ga bo potrebno neprestano vzdrževati in spremljati ter ga prilagajati novim pravnim razlagam in hitrim tehnološkim spremembam.

Sodišča napovedujejo intenzivno posvečanje projektu odprave zaostankov, ki naj bi bil na nekaterih sodiščih zaključen do konca tega leta, medtem ko je ta rok za mariborsko in ljubljansko sodišče podaljšan do junija 2005.

6.5.2. LOKACIJSKA INFORMACIJA - POTRDILO O NAMENSKI RABI PROSTORA

Institut lokacijske informacije je bil uveden z novo prostorsko in gradbeno zakonodajo z namenom, da se čim bolj zmanjšajo tveganja investitorjev pri pripravi in realizaciji investicijske namere ter poenostavijo postopki v zvezi s pridobivanjem gradbenih dovoljenj (Kumer, 2004, str. 131).

Lokacijska informacija ima sama po sebi več pomenov; služi lahko kot potrdilo o namenski rabi prostora, o pogojih gradnje oziroma izvajanja drugih del, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti, ter o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. V lokacijski informaciji je potrebno navesti tudi podatek o morebitnih spremembah prostorskega akta, ki se pripravljajo, saj je na uveljavitev teh sprememb vezana tudi njena veljavnost.

Lokacijska informacija daje investitorju možnost, da se na njeni podlagi odloči o svoji investicijski nameri in, da sam pravočasno preveri uresničljivost te namere v prostoru. Istočasno pa služi tudi za preverjanje skladnosti objektov s prostorskimi akti pri projektiranju, v postopku izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj ter pri gradnji in uporabi objektov (Kumer, 2004, str. 131).

Namen in vsebino lokacijske informacije ureja 80. člen Zakona o urejanju prostora (2002). Le-ta določa, da je za izdajo lokacijske informacije pristojen občinski upravni organ, ki je pristojen za urejanje prostora, na območju katerega leži nepremičnina, in je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

Lokacijski informaciji se na zahtevo vlagatelja priloži tudi ustrezna kopija kartografskega dela prostorskega akta.

Stranka, ki želi pridobiti lokacijsko informacijo, mora v svoji zahtevi navesti parcelno številko nepremičnine, katastrsko občino, v kateri leži nepremičnina, in namen, zaradi katerega le-to potrebuje. Zahtevek za izdajo lokacijske informacije lahko poda vsakdo, ne glede na to, ali je lastnik zemljišča, za katerega želi informacijo, ali da za to izkaže pravni interes.

Ker ima lokacijska informacija značaj potrdila iz uradne evidence, se izdaja v skladu s predpisi o upravnem postopku, ki določa, da mora pristojen organ izdati le-to v roku 15 dni od vložitve zahteve.

Glede na namen, zaradi katerega se lokacijska informacija izda, ločimo (Kumer, 2004, str. 134):

- lokacijsko informacijo za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih in objektih;
- lokacijsko informacijo za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom in
- lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami.

Lokacijska informacija za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih in objektih se izda, kadar je končni namen iz zahteve za izdajo lokacijske informacije gradnja ali postavitve objekta oziroma drugih del na zemljiščih in objektih.

V tem primeru služi preverjanju, ali je izvajanje določenih dejavnosti in z njimi povezanih del na določeni parceli dopustno, hkrati pa predstavlja osnovo za izdelavo projektne dokumentacije.

Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom se izda, če je namen njene izdaje določitev gradbene parcele k obstoječemu objektu, ki gradbene parcele še nima določene.

Kadar pa je namen prodaja ali nakup zemljišča ali druge nepremičnine in jo vlagatelj potrebuje zaradi varnosti pri sklepanju tovrstnih pravnih poslov, občinski organ izda *lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami*.

Iz opisanih opredelitev lokacijske informacije glede na namen njene uporabe ugotovimo, da je v primeru sklepanja kupoprodajnih pogodb z lastniki zemljišč, ki

so zajeta v uredbi za avtocesto, potrebno pridobiti lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami.

Podatki, ki jih vsebuje taka lokacijska informacija, so naslednji (Kumer, 2004, str. 135-136):

- podatek o zemljiški parceli;
- navedba prostorskih aktov, ki veljajo na območju;
- podatek o namenski rabi prostora;
- podatek o območjih varovanj in omejitev;
- podatek o vrsti prostorskih ukrepov (zakonita predkupna pravica občine in začasni ukrepi za zavarovanje);
- podatek o vrsti prepovedi iz prostorskega ukrepa (prepoved parcelacije zemljišč, prepoved prometa z zemljišči, prepoved sprejemanja prostorskih aktov in prepoved izvajanja gradenj);
- podatek o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih (varovana območja);
- opozorilo glede veljavnosti lokacijske informacije;
- podatek o spremembah in dopolnitvah prostorskih aktov;
- podatek o prilogi lokacijske informacije in
- podatek o plačilu upravne takse.

Pravilnik o obliki lokacijske informacije ureja tudi nekatera vprašanja, ki se nanašajo na njeno izdajo. Lokacijska informacija se praviloma izda za posamezno parcelo, vendar pa se v primerih, ko se več parcel nahaja v območju z enako namensko rabo in v katerem veljajo enaka merila in pogoji za urejanje prostora in graditev, lahko izda le ena sama informacija. Za izdajo lokacijske informacije zaračuna upravni organ upravno takso skladno z Zakonom o upravnih taksah (2000). Lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami je podlaga za izvedbo cenitev zemljiških parcel.

6.5.2.1. POTRDILO O STATUSU ZEMLJIŠKIH PARCEL PO ZAKONU O UREJANJU NASELIJ IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Lokacijska informacija z vsebino in značajem, kakršnega ji je določil Zakon o urejanju prostora (2002), je novost v prostorski zakonodaji, čeprav so občine že pred njegovim sprejetjem izdajale občanom informacije v zvezi z možnimi lokacijami za graditev in drugimi posegi v prostor. Po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984) so občine zaradi predkupne pravice občine in države na nezazidanih stavbnih zemljiščih izdajale potrdila o namenski rabi zemljišč ter o prostorskih izvedbenih aktih.

Razlika med potrdilom o namenski rabi zemljišč po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984) in lokacijsko informacijo po Zakonu o urejanju prostora (2002) je predvsem ta, da prejšnja zakonodaja ni predpisovala vsebine in načina izdaje potrdil, temveč je bilo to prepuščeno posameznim občinam. Tako se je zgodilo, da občine niso navajale le dejstev oziroma določb veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, temveč tudi svoje subjektivno mnenje o tem, kaj in kako se na določenem zemljišču sme graditi. S tem so si prisvajale pravico odločanja o stvareh, za katere dejansko niso bile povsem pristojne.

Zakon o urejanju prostora (2002) pa je izdajanje lokacijskih informacij uredil tako, da je predpisal tako njihovo obvezno vsebino in jim podelil status potrdila o dejstvih, o katerih se vodi uradna evidenca, kot tudi postopek njihove izdaje (Kumer, 2004, str. 132).

Torej lahko rečemo, da je lokacijska informacija odsev tistih podatkov iz prostorskega akta, ki se nanašajo na določeno zemljišče in na določen namen njene uporabe.

6.5.3. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN, POTREBNIH ZA ODKUP

Po pridobitvi lokacijske informacije za namen prometa z nepremičninami lahko ugotovimo status zemljiških parcel, ki so v njej navedene. Glede na namensko rabo zemljišč lahko izbiramo med cenilci gradbene, kmetijske in gozdarske stroke, katerih naloga je objektivna ocena vrednosti nepremičnine.

V Sloveniji je približno 3500 sodnih izvedencev in sodnih cenilcev, katerih imenovanje in nadzor nad njimi opravlja Ministrstvo za pravosodje. Njihova temeljna naloga je sodelovanje pri razreševanju sodnih in upravnih zadev. V Sloveniji predstavljajo večino cenilci gradbene stroke, v kateri deluje nad 550 sodnih izvedencev in sodnih cenilcev, ki so vključeni v lastno društvo – Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS).

Teorija opredeli *sodnega izvedenca* kot osebo, imenovano za neomejen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon ali glede katerih sodišče oceni, da potrebuje pomoč strokovnjaka (Zakon o sodiščih, 1994).

Sodni cenilec pa je za razliko od sodnega izvedenca oseba, imenovana za nedoločen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid o gospodarskih lastnostih stvari ali pravice ter mnenje o njeni vrednosti oziroma o denarni vrednosti na njej povzročene škode (Zakon o sodiščih, 1994).

Vrednost neke nepremičnine opredelimo kot njeno uporabnost ali koristnost, katere ocena je lahko zelo subjektivne narave, kar je odvisno od interesa, ki je v ozadju vrednotenja.

Ločimo več vrst vrednosti nepremičnin, kot so fizična, socialna, estetska, duhovna, politična in ekonomska vrednost, ki se nadalje deli na (Dolenc, 2004, str. 7):

- uporabno vrednost, ki meri koristnost oziroma uporabnost za lastnika nepremičnine;
- redkost, ki pomeni omejeno ponudbo nepremičnin, kar jim zvišuje ceno;
- primernost, ki pomeni, da je z neko nepremičnino možno trgovati.

Če želimo oceniti pošteno tržno vrednost neke nepremičnine, moramo določiti ključne dejavnike, ki določajo vrednost nepremičnine.

Če ima neka nepremičnina ekonomska vrednost, pomeni, da:

- je le-ta koristna za lastnika oziroma uporabnika;
- po njej obstaja povpraševanje;
- je relativno redka;
- je lahko predmet prodaje (vključuje možnost prenosa lastninske pravice na drugega uporabnika).

6.5.3.1. SODOBNI TRŽNI PRISTOPI OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Dolgo časa je bila za ocenjevanje nepremičnin v uporabi le ena metoda, in sicer Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin – PEM (1987), ki pa so jo dopolnjevale sodobne tržne metode. Z uveljavitvijo Zakona o nepremičninskem posredovanju (2003), ki določa, da za posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin uporabljajo cenilci strokovne standarde, sprejete skladno z zakonom, ki ureja revidiranje, je omenjeni pravilnik prenehal veljati (Dolenc, 2004, str. 10).

Danes se v ocenjevalski praksi najpogosteje uporabljajo trije sodobni (tržni) pristopi ocenjevanja nepremičnin, in sicer:

- stroškovni pristopi;
- pristopi donosa (tj. dohodkovni pristopi) in
- pristopi primerljivih prodaj.

Vsi trije pristopi se med seboj prepletajo in so med seboj soodvisni. Stroškovni pristopi in pristopi primerljivih prodaj upoštevajo čim bližjo preteklost, medtem ko dohodkovni pristopi obravnavajo prihodnost.

Tržno ocenjevanje vrednosti nepremičnin je danes vse bolj zahtevno opravilo, saj je cilj tega ugotoviti tisto ocenjeno vrednost, ki naj bi bila čim bližje ceni, ki bi jo nepremičnina dosegla s prodajo na trgu.

Investitorji oziroma kupci se pri opravljanju nepremičninskih pravnih poslov ravna po nekaterih splošnih načelih, kot so (Dolenc, 2004, str. 11):

- potencialni kupec je pripravljen plačati za nepremičnino le toliko, kot znašajo stroški pridobitve neke druge nepremičnine z enako koristnostjo (načelo substitucije);
- potencialni kupec je pripravljen plačati za nepremičnino le toliko, kot znaša izgradnja podobne nepremičnine z enako uporabnostjo in upoštevanjem obrabljenosti in zastarelosti;
- nepremičnina je vredna toliko, kolikor finančnih koristi prinaša lastniku.

6.5.3.1.1. STROŠKOVNI PRISTOP - KO ŽELIMO LOČITI GRADBENI OBJEKT IN ZEMLJIŠČE

Stroškovne pristope pri vrednotenju nepremičnin je smiselno uporabljati v praksi, kadar ocenjujemo, da bo uporaba le-teh dala uporabne rezultate. V praksi se ti pristopi uporabljajo v zavarovalne namene, davčne namene, pri študiji izvedljivosti za novogradnjo, adaptaciji in najboljši uporabi zemljišča.

Ocenjevanje vrednosti po stroškovnem pristopu se izvaja v petih korakih, in sicer (Dolenc, 2004, str. 12):

1. ocena vrednosti zemljišča;
Zemljišče ocenimo po tržni metodi, kot bi bilo prazno in pripravljeno za gradnjo.
2. ocena nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov gradbenega objekta;
Nadomestitveni stroški so stroški postavitve podobnega objekta po zadnjih trendih in z uporabo sodobnih materialov, medtem ko so reprodukcijski stroški enaki stroškom postavitve identičnega objekta.
3. ocena zmanjšanja vrednosti gradbenega objekta;
Na zmanjšanje vrednosti objekta vpliva fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje.
4. ocena amortizirane vrednosti gradbenega objekta;
5. končna ocena, tj. od nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov odštejemo zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja in prištejemo vrednost zemljišča in zunanje ureditve.

Če postopek pretvorimo v matematično formulo, dobimo:

gradbena vrednost objekta

+ vrednost zemljišča

+ vrednost zunanje ureditve

= vrednost nepremičnine, ocenjene s stroškovnim pristopom

Gradbeno vrednost objekta pa izračunamo tako, da nadomestitvenim ali reprodukcijskim stroškom odštejemo fizično, funkcionalno in ekonomsko poslabšanje.

Za ocenjevanje stroškov novega objekta so v uporabi tri glavne metode (Dolenc, 2004, str. 14-15):

- *metoda kvantitativnega pregleda*, ki temelji na gradbenih kalkulacijah;
- *metoda po enoti mere*, ki izhaja iz stroška postavitve enote mere posameznega elementa objekta;
- *metoda primerjalnih enot*, ki izhaja iz že izdelanih analiz stroškov tipičnih zgradb.

Seveda pa je pri tem pristopu potrebno upoštevati tudi višino posrednih stroškov, do katerih pride med samo gradnjo in med pripravo na gradnjo. Med te stroške sodijo: stroški pridobitve soglasij in gradbenega dovoljenja, plačilo prispevkov in taks, stroški projektiranja, stroški nadzora, pravne storitve, stroški financiranja in drugi.

6.5.3.1.2. PRISTOPI DONOSA OZIROMA DOHODKOVNI PRISTOPI

Ti pristopi izhajajo iz predpostavke, da je vrednost nepremičnin enaka sedanji vrednosti bodočih donosov, ki jih dajejo nepremičnine. Govorimo o tako imenovanih diskontiranih bodočih prihodkih od nepremičnin.

Pri tej metodi je potrebna kritična in racionalna analiza vseh prihodkov in odhodkov, ki se nanašajo na poslovanje z nepremičnino. Tako dobljena razlika predstavlja velikost dobička, ki se analizira na letni ravni.

Tudi pri dohodkovnih pristopih za ugotavljanje vrednosti nepremičnin se največkrat uporabljajo tri metode (Dolenc, 2004, str. 15):

- *Metoda multiplikatorja potencialnega prihodka*, ki določi vrednost nepremičnine na osnovi letnega potencialnega prihodka in izbranega multiplikatorja prihodka, pri čemer predstavlja multiplikator potencialnega prihodka razmerje med prodajno ceno nepremičnine in potencialnim letnim prihodkom;

- *Metoda direktne kapitalizacije*, ki omogoča ocenjevanje letnega stabiliziranega prihodka določene nepremičnine, od katerega se odšteje neizkoriščenost in neizterljivost. V naslednjem koraku se odštejejo vsi predvideni poslovni odhodki pri poslovanju z nepremičnino in stroški nadomestitvene rezerve, rezultat česar je dobiček nepremičnine. Sledi ocena stopnje tržne kapitalizacije, s katero dobiček pretvorimo v eno samo sedanjo vrednost nepremičnine;
- *Metoda diskontiranja denarnega toka*, ki s pomočjo diskontnih stopenj pretvori niz bodočih denarnih tokov (dobiček in iztržek ob prodaji nepremičnine) na sedanjo vrednost.

6.5.3.1.3. PRISTOPI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Pri nepremičninskih pravnih poslih imenujejo strokovnjaki to metodo tudi metoda neposredne primerjave transakcij, saj ima osnovo v dejanskih prodajah. Pri teh metodah analiziramo dejanske tržne transakcije pri prometu z nepremičninami in jih primerjamo z obravnavano nepremičnino (načelo nadomestitve oziroma substitucije).

Pri tem je potrebno upoštevati tudi individualne želje in motivacije posameznih investorjev.

Potek aktivnosti pri pristopu primerljivih prodaj je slednji (Dolenc, 2004, str. 18):

1. izbor prodajnih cen primerljivih nepremičnin;
2. analiza primerljivih nepremičnin;
3. izvedba prilagoditev z upoštevanjem razlik med primerljivimi nepremičninami in obravnavano nepremičnino;
4. indikativne vrednosti primerljivih nepremičnin;
5. ponovna presoja;
6. vrednost nepremičnine ocenjena s pomočjo pristopa primerljivih prodaj.

Ko se odločamo, katerega od zgoraj opisanih pristopov bi uporabili pri vrednotenju, moramo ugotoviti vrsto nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti. Vsak izbran pristop morajo cenilci v svojih cenilnih poročilih strokovno utemeljiti, ocenjene vrednosti, dobljene z uporabljenimi pristopi, pa temeljito pretehtati.

Ocenitev končne tržne vrednosti nepremičnine je eden najtežjih korakov pri ocenjevanju nepremičnin. Pri tem si pomagamo s temeljito analizo vseh razpoložljivih podatkov in informacij, ki predstavljajo vhodne podatke. Od količine in kakovosti teh podatkov je odvisna tudi končna opredelitev tržne vrednosti.

6.5.4. PRIPRAVA IN VROČANJE KUPOPRODAJNIH POGODB LASTNIKOM NEPREMIČNIN

Po opravljenem terenskem ogledu nepremičnine (objekta in/ali zemljišča) s strani sodno zapriseženega cenilca skupaj z lastnikom nepremičnine, ki je potrebna za izgradnjo avtoceste in po izdelanem cenitvenem poročilu, mora izvajalec odkupov pripraviti kupoprodajno pogodbo, ki se glasi na ime zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine oz. zakonitega dediča.

Investitor oziroma po njegovem pooblastilu izvajalec odkupov je dolžan lastnika nepremičnine še pred začetkom dogovarjanja za sklenitev pogodbe poučiti o vseh njegovih pravicah v postopku za določitev odškodnine (Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, 1995).

Lastniku nepremičnine pripada za odvzeto nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Odškodnina obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in namembnost zemljišča pred uveljavitvijo lokacijskega načrta ter stranske stroške, povezane z razlastitvijo.

Če lastnik namesto odškodnine zahteva nadomestno nepremičnino, ki jo je poiskal sam ali jo je mogoče pridobiti na trgu, se ta nepremičnina prenese na lastnika, če je s cenitvijo ugotovljena njuna enakovrednost, v primeru večje vrednosti nadomestne nepremičnine pa le, če lastnik plača morebitno razliko. Če je zaradi graditve avtoceste potrebno porušiti določen objekt, mora investitor lastniku tega objekta zagotoviti pravično odškodnino.

Pri določanju odškodnine se odškodnini, določeni po drugih predpisih, doda vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kakovosti gradnje, v skladu z veljavnimi standardi in predpisi ter jo prav tako ugotovi sodni cenilec.

Če se z lastnikom nepremičnine doseže sporazum o nadomestni gradnji objekta, nosi investitor vse stroške projektne in tehnične dokumentacije ter plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, oziroma gozda (Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, 1995).

Izvajalec odkupov mora lastniku nepremičnine vročiti kupoprodajno pogodbo v predpisanem številu izvodov, izvod cenitvenega poročila, obvestilo investitorja o postopku in posegu, pravni pouk o pravicah v postopku določanja odškodnine in davčni obrazec, ki lastnika oprošča plačila davka na promet nepremičnin.

Izvajalec odkupov mora pogodbo s prilogami lastniku vroči osebno, pri čemer mora lastnik ob prejemu podpisati osebno vročilnico, oziroma s priporočeno pošto pošiljko s povratnico.

Kupoprodajna pogodba mora vsebovati nekatere obvezne sestavine, in sicer:

- točen naziv kupca (tj. investitorja) z navedbo matične in davčne številke;
- ime in naslov prodajalca z navedbo enotne matične in davčne številke;
- zakonsko podlago za odkup v pogodbi navedenih nepremičnin;
- navedbo, da gre za posel v javno korist in da je predkupna pravica občin izključena;
- navedbo parcelne številke nepremičnine, ime katastrske občine, številko zemljiškoknjžnega vložka, v katerem je vpisana nepremičnina, površino zemljišča, potrebnega za odkup;
- višino odškodnine ter ime sodnega cenilca, ki je vrednost nepremičnine ocenil;
- natančno zemljiškoknjžno dovolilo, s katerim lastnik dopušča prepis odkupljene nepremičnine v korist kupca;
- navedbo glede plačila davka ter drugih taks in dajatev;
- končne določbe in podpis obeh strank.

Če se lastnik nepremičnine strinja z vsebino kupoprodajne pogodbe ter z višino odškodnine za odvzeto nepremičnino, to potrdi s podpisano pogodbo in podpisanim davčnim obrazcem. Izvajalec odkupov posreduje tako pogodbo v podpis kupcu (tj. investitorju), nato pa v potrditev na pristojni davčni urad. K vlogi za potrditev takšne kupoprodajne pogodbe mora izvajalec odkupov priložiti dva izvoda podpisane pogodbe, pooblastilo kupca, da lahko v njegovem imenu in zanj opravlja posle pridobivanja nepremičnin, zemljiškoknjžni izpisek, ki izkazuje zadnje stanje, s strani lastnika nepremičnine podpisano napoved za odmero davka na promet nepremičnin, kopijo lokacijske informacije in kopijo izpiska iz sodnega registra kupca.

Ker je taka kupoprodajna pogodba dogovorjena zaradi prenosa nepremičnin, ki jih potrebuje kupec (tj. investitor) za gradnjo avtoceste, tj. v javno korist, in ker so podani pogoji za razlastitev, je tak pravni posel po določbah Zakona o davku na promet nepremičnin (1999) prost plačila 2-odstotnega davka na promet nepremičnin ter taks in drugih javnih dajatev. To potrdi referent pristojnega davčnega urada z žigom ter podpisom na zadnji strani pogodbe.

6.5.4.1. ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

Posebno pozornost pri sklepanju kupoprodajnih pogodb, katerih predmet so zemljišča, je potrebno nameniti zakoniti predkupni pravici občine.

Občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij ter objektov zunaj poselitvenih območij (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Zakon določa, da mora biti to območje določeno tako natančno, da je mogoče mejo takega območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti tudi v naravi.

V primerih, ko gre za odkup nepremičnin v javno korist, izda občina potrdilo (oziroma to navede v lokacijski informaciji za namen prometa z nepremičninami) o tem, da je predkupna pravica občine na tangiranih parcelah izključena. Po zakonu je rok za izdajo takšnega potrdila 15 dni od vložitve zahteve.

86. člen Zakona o urejanju prostora (2002) namreč določa, da je predkupna pravica občine izključena v naslednjih dveh primerih:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski zvezi, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu in
- če je kupec nepremičnine država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture iz 91. člena tega istega zakona.

6.5.5. NOTARSKI AKT – POTRDITEV PRAVNEGA POSLA

Ko je kupoprodajna pogodba potrjena in zavedena v davčnih evidencah, se lahko stranki dogovorita za notarsko overitev pogodbe.

Zakon o notariatu (1994) in Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu (2004) opredelita notarje kot osebe javnega zaupanja, katerih naloge so sestavljanje javnih listin o pravnih poslih, izjavah volje oziroma dejstvih, iz katerih izvirajo pravice, prevzemanje listin v hrambo, izročanje denarja in vrednostnih papirjev tretjim osebam ali državnim organom, opravljanje zadev, ki se jim lahko odstopijo po zakonu po nalogu sodišč.

Notariat je javna služba, katere delovno področje in pooblastila določa zakon. Pravice in dolžnosti notarjev ureja Zakon o notariatu (1994). V primeru, da je predmet prodaje zgolj zemljišče in je pogodba sestavljena v klasični obliki, notar overi le podpis prodajalca.

Z overitvijo prodajalčevega podpisa notar potrdi, da je stranka vpričo njega lastnoročno podpisala listino ali dala nanjo svoj ročni znak, ali da je podpis ali ročni znak, ki je že na listini, vpričo njega priznala za svojega (Zakon o notariatu, 1994). Notar mora ugotoviti istovetnost prodajalca, kar potrdi ob predložitvi osebnega identifikacijskega dokumenta s strani prodajalca.

Overitev se vpiše na originalen izvod kupoprodajne pogodbe z navedbo, kako je bila ugotovljena istovetnost, in overitveno klavzulo, ki vsebuje opravilno številko vpisnika ter datum, notarjev podpis in pečat.

Pri overjanju podpisa se mora notar seznaniti z vsebino pogodbe le v toliki meri, kot to zahteva rubrika vpisnika o overitvah in potrdilih. V primerih overjanja podpisov notar ne nosi odgovornosti za vsebino pogodbe, prav tako ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti pravni posel, na katerega se pogodba nanaša (Zakon o notariatu, 1994).

V primeru, da je predmet kupoprodaje nepremičnina – objekt, mora biti takšna kupoprodajna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa.

Notarski zapis je notarska listina, ki ima naravo javne listine le, če so bile upoštevane pri njegovem sestavljanju oziroma odpravljanju vse bistvene formalnosti, ki jih določa Zakon o notariatu.

Notarski zapis je izvršilni naslov, če je v njem določena obveznost nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, če je glede takšne obveznosti dovoljena poravnava in, če se zavezanec strinja z neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa (Zakon o notariatu, 1994, in Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu, 2004).

Pred pričetkom sestavljanja notarskega zapisa mora notar ugotoviti osebno istovetnost strank. Za identifikacijo strank v postopku se uporabljajo osebni dokumenti. Pred sestavo notarskega zapisa mora notar vse udeležene stranke poučiti o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla. V primeru, da se stranke strinjajo z vsebino, mora to notar vnesti v notarski zapis, ob tem pa navesti tudi opozorila, ki jih je dal strankam v zvezi s pravnim poslom.

Notarju je potrebno pred pripravo notarskega zapisa, oziroma preden notar overi podpis prodajalca na klasični kupoprodajni pogodbi, dostaviti na vpogled originalen izvod lokacijske informacije, zemljiškoknjižni izpisek, ki izkazuje zadnje stanje lastništva na nepremičnini, potrdilo o odobritvi pravnega posla v primeru, da je predmet kupoprodaje kmetijsko ali gozdno zemljišče, ki ga izda pristojen upravni organ, ter s strani davčnega urada potrjeno kupoprodajno pogodbo.

Notarski zapis morajo stranke podpisati vpričo notarja. Notarski zapis se poveže skupaj s kupoprodajno pogodbo z notarsko vrvico in zapečati z nalepko ter podpisom notarja.

6.5.6. POSTOPEK RAZLASTITVE - POSLEDICA NESTRINJANJA S PREVERJENO CENITVIJO

Nemalokrat se zgodi, da se lastnik nepremičnine ne strinja s predlagano cenitvijo nepremičnine in zahteva višjo odškodnino. V tem primeru mora izvajalec odkupov naročiti preveritev prvotne cenitve nepremičnine z drugim sodno zapriseženim cenilcem ustrezne stroke.

Če se tudi po novi preverjeni cenitvi nepremičnine oziroma najkasneje v šestih mesecih od dneva, ko je bila lastniku vročena prva ponudba, z lastnikom ne doseže sporazum o odkupu oziroma nadomestitvi njegove nepremičnine, se uvede postopek za razlastitev zoper lastnika (Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, 1995).

Zakon o urejanju prostora (2002) v 92. členu določa, da je razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Istočasno pa pravi, da razlastitev ni dopustna, če država oziroma občina razpolagata z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

Da lahko govorimo o izkazani javni koristi, morajo biti nepremičnine, ki so v postopku razlastitve, zajete v državnem oziroma občinskem lokacijskem načrtu.

Postopek razlastitve se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca na upravno enoto, ki pokriva območje, na katerem leži tangirana nepremičnina. V vlogi razlastitvenega upravičenca nastopa država (če se razlastitev izvaja za namene gradnje na podlagi državnega lokacijskega načrta) oziroma občina (če se razlastitev izvaja za namene gradnje na podlagi občinskega lokacijskega načrta ali prostorskega reda občine), v vlogi razlastitvenega zavezanca pa fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Zahtevi za razlastitev mora razlastitveni upravičenec oziroma po njegovem pooblastilu izvajalec odkupov priložiti:

- ponudbo s poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine s predlogom pogodbe in cenitve ter dokazom o vročitvi (tj. vročilnica);
- preveritev cenitve s predlogom pogodbe in dokazom o vročitvi;
- vse spremne in druge dopise, ki jih je izvajalec odkupov stranki vročil skupaj s ponudbami za odkup;
- načrt parcel, ki so predmet razlastitve;
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev (npr. uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na posameznem odseku);
- zemljiškoknjižni izpisek, ki izkazuje lastništvo na razlastitvenega zavezanca;
- odločbo o parcelaciji z obvestilom o spremembi v evidenci zemljiškega katastra;
- razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage in
- roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev.

V razlastitvenem elaboratu mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, ki je določena v lokacijskem načrtu.

Upravni organ v nadaljnjem koraku izda odločbo o začetku razlastitvenega postopka, v kateri ugotovi, ali je javna korist izkazana, in odloči o uvedbi postopka razlastitve.

Začetek razlastitvenega postopka se zaznamuje v zemljiški knjigi z označbo plombe na podlagi odločbe, ki jo upravni organ po uradni dolžnosti pošlje zemljiški knjigi.

Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno zaključen, lastnik nepremičnine ne sme trgovati z nepremičnino ali jo bistveno spreminjati, lahko pa se v tem času odloči za prodajo nepremičnine razlastitvenemu upravičencu.

O zaključku razlastitvenega postopka odloči upravni organ z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku, v kateri morajo biti natančno navedene vse nepremičnine, ki se razlašajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je razlastitveni upravičenec dolžan pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi oziroma sporazumom, sklenjenim v obliki notarsko overjene listine. Najkasneje v roku 15 dni po pravnomočnosti odločbe o

razlastitvi namreč upravni organ pozove razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu.

Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina (Zakon o urejanju prostora, 2002).

Pri določitvi primerne odškodnine se upoštevajo:

- vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo ter
- stranski stroški, povezani z razlastitvijo (tj. selitveni stroški, izgubljen dobiček za čas selitve, morebitna zmanjšana vrednost preostalih nepremičnin).

V sporazumu morata stranki določiti zlasti obliko in višino odškodnine ter rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščno nepremičnino ali izročiti nadomestno nepremičnino. Sporazum je lahko podan že na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. V tem primeru upravni organ izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma.

V primeru, da do sporazuma med strankama ne pride in postane odločba o razlastitvi pravnomočna, se prepis lastninske pravice na razlaščenih nepremičninah opravi po uradni dolžnosti.

Podrobnejša analiza nam pokaže, da je bil pri pridobivanju zemljišč za avtocestni odsek Kronovo-Smednik uveden razlastitveni postopek zoper 28 lastnikov, in sicer:

- v katastrski občini Bela Cerkev zoper 12 lastnikov, pri čemer so vsi razlastitveni zavezanci pristali na podpis kupoprodajne pogodbe pred pravnomočnostjo razlastitvenega postopka;
- v katastrski občini Dobrava je bila pravnomočno zaključena razlastitev zoper enega lastnika, ki je pogojeval podpis pogodbe z večkrat precenjeno odškodnino;
- v katastrski občini Družinska vas sta bila razlaščena dva lastnika;
- v katastrski občini Bučka je bilo v razlastitev predlaganih devet solastnikov štirih parcel;
- v katastrski občini Mršeča vas so bili razlaščeni štirje solastniki ene parcele, ki niso pristali na podpis pogodb in so namerno zavlačevali postopek odkupa,
- medtem ko so v katastrski občini Tomažja vas vsi lastniki po dolgotrajnih pogajanjih pristali na podpis kupoprodajnih pogodb.

6.5.7. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREPIS LASTNIŠTVA IN POMEN ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA DOVOLILA

Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom se zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.

Zakon o zemljiški knjigi (2003) deli listine, ki so podlaga za vknjižbo pravic v zemljiško knjigo, na:

- zasebne listine, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- pravnomočne sodbe, s katerimi sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naloži, da prizna svoj podpis na zasebni listini oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo;
- pravnomočne sodbe, s katerimi sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naloži, da izstavi zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- pravnomočne sklepe o dedovanju;
- pravnomočne sklepe, izdane v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku;
- druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa.

Poleg originalnega izvoda overjene listine, ki je sposobna za vpis v zemljiško knjigo, je potrebno na pristojno sodišče priložiti tudi predlog za vpis lastninske pravice. V primeru prometa z nepremičninami v javno korist mora izvajalec odkupov še pred vložitvijo predloga na sodišče le-tega posredovati v potrditev na Državno pravobranilstvo. Izvod potrjenega predloga za vpis lastninske pravice nato skupaj z originalom kupoprodajne pogodbe posreduje na sodišče, na območju katerega leži tangirana nepremičnina.

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 je opustil intabulacijsko klavzulo kot obvezno sestavino pravnega posla za vpis stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo, medtem ko je bila pred uveljavitvijo tega zakona le-ta obvezna.

Z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika 1.1.2003 je bilo ponovno uvedeno zemljiškoknjižno dovolilo kot izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen. Zemljiškoknjižno dovolilo je razpolagalni pravni posel stvarnega prava, ki se nanaša na stvarne in obligacijske pravice glede nepremičnin, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo.

Intabulacijska klavzula kot razpolagalni pravni posel je sicer enostranski pravni posel osebe, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, vendar obstaja možnost, da je vsebovana v dvo- ali večstranskem pravnem poslu, če ta obsega obligacijski - zavezovalni pravni posel in tudi intabulacijsko klavzulo - razpolagalni pravni posel (Dernovšek, 2003, str. 5).

Po uveljavitvi novega zakona o zemljiški knjigi lahko listina o pravnem poslu v prometu z nepremičninami vsebuje tako zavezovalni kot tudi razpolagalni pravni posel. V takem primeru je zemljiškoknjižno dovolilo v obliki enega od pogodbenih določil.

Obstaja pa možnost, da stranke sprva sklenejo zavezovalni pravni posel obligacijskega prava (npr. kupoprodajno pogodbo) brez intabulacijske klavzule, šele nato sledi izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila. To možnost se večinoma izkorišča v primerih, ko imetnik pravice, ki se prenaša, pogojuje izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila z izpolnitvijo obveznosti druge pogodbene stranke (npr. s plačilom kupnine).

Vsebina zemljiškoknjižnega dovolila je opredeljena v 32. členu Zakona o zemljiški knjigi (2003), ki določa, da mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiško knjigo. V primeru, da se je kateri od podatkov o tej osebi spremenil in ta sprememba še ni navedena v zemljiški knjigi, je potrebno predlogu za vpis priložiti tudi ustrezno listino, ki je podlaga za tako poočitev.

Intabulacijska klavzula mora obsegati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis, z vsebino, kot je določena v 23. členu Stvarnopravnega zakonika (2002). Listina, ki je podlaga za glavni vpis, pa mora vsebovati označbo nepremičnine z identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi, tj. parcelno številko in katastrsko občino, prav tako pa mora biti v njej navedena oseba, v korist katere naj se vpis opravi, s podatki, s katerimi se vpiše v zemljiško knjigo.

Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve stvarne ali obligacijske pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla, in zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano v listini o pravnem poslu, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi listina o tem pravnem poslu. Če takšna listina ni priložena, notar ne sme overiti podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu. Notar mora takšno listino spojiti z zemljiškoknjižnim dovolilom, na katerem overi podpis (Dernovšek, 2003, str. 6).

Za konec naj omenim, da je bilo za potrebe obravnavanega avtocestnega odseka na pristojna sodišča predloženih 244 zemljiškoknjižnih predlogov, kar pomeni, da je približno 8 % še nerešenih primerov, ki čakajo na zemljiškoknjižno ureditev.

7. SKLEP

Osamosvojitev naše države je pustila močan pečat tudi na področju prometa, saj se je novonastala država začela leta 1991 pospešeno vključevati v evropske integracijske procese na področju kopenskega transporta, ki je usmerjen v usklajen razvoj sistema evropskih cest in tudi v razvoj evropskih prometnih koridorjev.

Redno spremljanje prometnih obremenitev in analize stanj po slovenskih cestah so pokazale, da najpomembnejše prometne povezave za Republiko Slovenijo potekajo v smereh severozahod-jugovzhod in jugozahod-severovzhod. Temeljni dokument, v katerem so podrobneje opisane posamezne prioritete pri izgradnji in način njihovega financiranja, se imenuje Nacionalni program izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji.

Z vstopom naše države v Evropsko unijo in z vse večjim odpiranjem meja je bil dan poseben poudarek na izgradnji dolenjskega avtocestnega kraka, ki predstavlja glavno povezavo z Italijo na zahodu in Hrvaško na vzhodu. Dolenjski avtocestni krak zajema 12 odsekov, kar pomeni izgradnjo 103,4 km novih cest. Do danes je bilo prometu predanih 6 odsekov, pododsek Dobruška vas-Smednik in del pododseka ČCP Drnovo-Krška vas v skupni dolžini 67,3 km, kar predstavlja skoraj dvotretjinsko realizacijo. Nadaljnjih 16,6 km, ki jih predstavljata odseka Korenitka-Pluska in Hrastje-Lešnica, ter pododsek Smednik-ČCP Drnovo in del pododseka ČCP Drnovo-Krška vas, je v fazi gradnje, medtem ko je preostalih 19,5 km še potrebno umestiti v prostor.

Vzroke za zamude pri hitrejši realizaciji bi lahko iskali že v prvotni fazi, torej pri umeščanju bodočih tras v prostor. Slikovit prikaz te problematike je na območju Trebnjega, kjer sta v igri t.i. pobočna in dolinska varianta, vendar se končna odločitev zaradi različnih interesov državne oblasti in krajevnih skupnosti zdi iz dneva v dan bolj oddaljena in nedorečena.

Sprejem lokacijskega načrta in uradna objava uredbe o lokacijskem načrtu v uradnem listu dajeta zeleno luč postopku parcelacije, izvajanju arheoloških izkopavanj in vodenju postopka sporazumevanja in sklepanja pogodb z lastniki parcel, ki so predvidene za odkup.

Da bi dobili verodostojne podatke o lastnikih parcel, moramo zemljiškoknjižno stanje na parcelah preveriti v zemljiški knjigi sodišča, v katerega pristojnost sodi tangirano območje. Zaradi vse večje informatizacije zemljiške knjige je zdaj mogoče preverbo opraviti tudi na drugih oddaljenih vpoglednih računalnikih,

vendar je potrebno posebno pozornost nameniti morebitnim označbam plomb, katerih pravne posledice se lahko kažejo v spremembi lastništva, obremenitvah zemljišč s stvarnimi pravicami.

Poznavanje pravil in delovanja zemljiške knjige je torej osnova in pogoj, da lahko pripravimo ustrezno pogodbo z zemljiškoknjižnimi lastniki parcel.

Z gotovostjo bi lahko trdili, da ima največji vpliv na lastnikovo odločitev o tem, ali bo pristal na podpis pogodbe ali ne, višina odškodnine, ki mu pripada za odvzeto nepremičnino. Za izvajanje cenitev so pooblaščenim sodno zapriseženi cenilci in izvedenci ustrezne stroke, ki na podlagi terenskega ogleda in ob upoštevanju zakonskih predpisov in pravilnikov izdelajo cenitveno poročilo o izračunu odškodnine za odvzeto nepremičnino. Cenitveno poročilo se skupaj z izvodi pogodb, obvestilom investitorja o postopku in posegu, pravnim poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine in davčnim obrazcem, ki lastnika oprošča plačila davka na promet z nepremičnino, vroči prizadetim strankam.

Analiza postopka odkupovanja zemljišč in objektov na avtocestnem odseku Kronovo-Smednik je pokazala, da je večina lastnikov (65 %) pristala na podpis pogodbe ob prvi vročitvi ponudbe za odkup. Približno 30 % lastnikov se ni strinjalo z višino odškodnine, čemur je sledila preveritev prvotne cenitve z drugim sodno zapriseženim cenilcem. Zoper 28 lastnikov, ki so pogojevali odvzem zemljišč z enormnimi odškodninami oziroma so zahtevali ureditev posebnih dovoznih poti, katerih obseg je presegal z uredbo predvidene rešitve, ali pa so pogojevali odkup zemljišč, potrebnih za izgradnjo avtoceste, z odkupom še drugih nepremičnin, je bil uveden postopek razlastitve.

Ne glede na to, ali je investitor pridobil nepremičnine na podlagi sklenjene in notarsko overjene kupoprodajne pogodbe ali na podlagi pravnomočno zaključenega postopka razlastitve, je bila zadnja naloga vpis lastninske pravice v korist novega lastnika, Republike Slovenije. Za potrebe izgradnje avtocestnega odseka Kronovo-Smednik je bilo na okrajna sodišča podanih 244 zemljiškoknjižnih predlogov za vpis lastninske pravice.

Čeprav je v Nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji predviden zaključek gradnje avtocestnega odseka Kronovo-Smednik konec letošnjega leta, je bil omenjeni avtocestni odsek končan in predan v promet skoraj 6 mesecev pred določenim rokom. Na svoj zaključek pa čaka približno tretjina nerešenih primerov dedovanj, ki so posledica dolgotrajnih sodnih postopkov.

8. LITERATURA

1. Berden Andrej: Temeljni pojmi stvarnega prava: Zemljiškoknjižno dovolilo. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2003, 24, str. 13.
2. Berden Andrej et al.: Zemljiškoknjižno pravo. Izbrana poglavja. 2. zvezek. Maribor: Studio Linea, 2002, 296 str.
3. Bizovičar Milka: Kljub porodnim težavam so uporabniki optimistični. Delo, Ljubljana, 8. junij 2004, str. 14.
4. Brezovar Rado: E-zemljiška knjiga. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2004, 18-19, str. 3.
5. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 128 str.
6. Dernovšek Jože: Zemljiškoknjižno dovolilo. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2003, 30, str. 5.
7. Dolenc Branko: Vrednotenje nepremičnin. Posebna priloga Pravne prakse, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2004, 17, 36 str.
8. Gomizelj Tom: Analiza pogajanj o poteku trase bodoče avtoceste Ljubljana-Obrežje na odseku Krška vas-Obrežje. Diplomaska naloga. Portorož: Fakulteta za pomorstvo in promet, 1999. 78 str.
9. Jelenc Puklavec Alenka: O projektu in vzpostavitvi elektronske zemljiške knjige. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2004, 25-26, str. IV-VII.
10. Juhart Miha: Nova ureditev zemljiške knjige. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2003, 26, str. 3-9.
11. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uvodna pojasnila. 1. natis. Ljubljana: GV Založba, 2002. 188 str.
12. Juren Jernej: ZZK-1. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2003, 35, str. 31.

13. Kocbek Darja: Gradnja v treh fazah. Delo, Ljubljana, 4. avgust 2004, str. 3.
14. Košir Matej: Gradnja se bo zavlekla. Delo, Ljubljana, 22. oktober 2004, str. 3.
15. Kumer Alenka: Lokacijska informacija – zaključek prostorskega načrtovanja in začetek projektiranja. Zbornik simpozija Družba - prostor – graditev - ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Ljubljana: Inženirska zbornica Slovenije, 2004, str. 131-136.
16. Prah Lado: Investitor kot spodbujevalec prostorskega razvoja in njegov položaj v družbi. Zbornik simpozija Družba – prostor – graditev - ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Ljubljana: Inženirska zbornica Slovenije, 2004, str. 41-45.
17. Prelovšek Andrej: Postopki po novem ZUreP-1. Novo v IZS, Ljubljana, 6 (2003), 30, str. 6-9.
18. Stanojevič Mladen: Postopek pridobitve zemljišč potrebnih za graditev avtocest. Diplomaska naloga. Portorož: Fakulteta za pomorstvo in promet, 1997. 55 str.
19. Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili Matjaža Tratnika in stvarnim kazalom. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 2002. 271 str.
20. Ternik Sonja: Zapuščinski postopek – nepravdna narava. Pravna praksa, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2003, 42-43, str. 16-18.

9. VIRI

1. Elektronski dostop do zemljiške knjige.
[URL: <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>], 19.07.2004.
2. Gradnja avtocest > AC smer sever-jug > Dolenjski krak.
[URL: <http://www.dars.si/index.php?id=76>], 08.11.2004.
3. Gradnja avtocest > NPIA > Priprava LN za odseke iz NPIA.
[URL: <http://www.dars.si/index.php?id=140>], 15.04.2004.
4. Interna gradiva DARS-a.
5. Interna gradiva DDC-ja.
6. Interna gradiva podjetja Savaprojekt.
7. Javni razpis za opravljanje storitev pridobivanja zemljišč in objektov ter razreševanje problematike rušencev za potrebe gradnje AC-odseka Kronovo-Smednik – kategorija št. 21 – 1B (Uradni list RS, št. 27/01).
8. Mnenje k predlogu resolucije o Nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji.
[URL: http://www.ds-rs.si/dejavnost/dsvet/sklepi/s11t5_skl.htm], 23.04.2004.
9. Nacionalni program izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji (NPIA) (Uradni list RS, št. 13/96).
10. Odlok o letnem planu razvoja in vzdrževanja avtocest za leto 2003 (OdLPVA03) (Uradni list RS, št. 5/03).
11. Odlok o spremembi Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje 1986-2000 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje 1986-1990 za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjene 2000/7 (avtocesta Kronovo-Smednik) (Uradni list RS, št. 4/02).
12. Osnovni podatki o izkopavanjih na trasi dolenjske avtoceste (na gradbenih odsekih Bič-Korenitka, Kronovo-Smednik in Krška vas-Obrežje).
[URL: http://www.zvkds-slo.si/enote/nm_aktualni_posegi.html], 12.10.2004.
13. Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (Uradni list RS, št. 16/04).
14. Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87).
15. Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/04).
16. Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95).
17. Resolucija o nacionalnem programu izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji (ReNPIA) (Uradni list RS, št. 50/04).
18. Sklep o ukinitvi statusa javnega dobra in odtujitvi nepremičnin, potrebnih za izgradnjo avtoceste na odseku Kronovo-Smednik (Uradni list RS, št. 4/02).
19. Sodna statistika 2002.

20. Spremembe in dopolnitve nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji (NPJA-A) (Uradni list RS, št. 41/98).
21. Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03).
22. Stvarnopravni zakonik (SPZ) (Uradni list RS, št. 87/02).
23. Uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo-Smednik (Uradni list RS, št. 27/01).
24. Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o usklajitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Uradni list RS, št. 42/01).
25. Uredba o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo-Smednik (Uradni list RS, št. 10/02).
26. Zagotavljanje virov finančnih sredstev za realizacijo NPJA.
[URL:<http://www.dars.si/index.php?id=519>.], 15.04.2004.
27. Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99, 67/2000).
28. Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji - ZDARS (Uradni list RS, št. 57/93).
29. Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji – uradno prečiščeno besedilo (ZDARS-UPB1) (Uradni list RS, št. 20/04).
30. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE) (Uradni list RS, št. 52/00).
31. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Uradni list RS, št. 110/02).
32. Zakon o javnih cestah (ZJC) (Uradni list RS, št. 29/97).
33. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03).
34. Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/94).
35. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o upravnih taksah (ZUT-D) (Uradni list RS, št. 18/04).
36. Zakon o upravnih taksah (ZUT) (Uradni list RS, št. 8/00).
37. Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 35/95).
38. Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89, in Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97).
39. Zakon o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, in Uradni list RS, št. 71/93).
40. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) (Uradni list RS, št. 110/02).
41. Zakon o zagotovitvi namenskih sredstev za gradnjo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 46/93).
42. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK) (Uradni list RS, št. 33/95).
43. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) (Uradni list RS, št. 58/03).

PRILOGE

Priloga 1: Lokacijska informacija za promet z nepremičninami

Priloga 2: Redni izpisek iz zemljiške knjige

Priloga 3: Odločba o parcelaciji in obvestilo

Priloga 4: Načrt parcele

Priloga 5: Cenitveno poročilo o izračunu odškodnine za odvzeto nepremičnino

Priloga 6: Predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo

Priloga 7: Predlog za razlastitev

Priloga 8: Razlastitveni elaborat

Priloga 9: Cenitveno poročilo-odkup objekta

Priloga 10: Prikaz avtocestnega odseka Kronovo-Smednik

Priloga 11: Vzдолžni prereз avtoceste Kronovo-Smednik

Priloga 12: Otvoritev avtocestnega odseka Kronovo-Smednik

Priloga 1: Lokacijska informacija za promet z nepremičninami



Občina Škocjan.

Škocjan 67,

8275 Škocjan

Telefon: (07) 38 46 300

Fax: (07) 38 46 309

e-mail: skocjan.obcina@siol.net

Številka: 35001-0216/2004

Datum: 19. 7. 2004

Naslovnik :

Savaprojekt

CKŽ 59

8270 Krško

Prejeto:
20 -07- 2004
savaprojekt
2622

LOKACIJSKA INFORMACIJA za promet z nepremičninami

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- Katastrska občina: Dobrava
- Številka zemljiške parcele / parcel: 1382/1, 1382/2, 1924
- Vrsta poljitelno-gradbenih zemljišč:

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DRUŽBENIH PLANOV OBČIN NOVO MESTO IN SEVNICA ZA OBDOBJE OD LETA 1986 DO LETA 1990 ZA OBMOČJE OBČINE ŠKOCJAN, (Ur. list RS št. 15/98), (Ur. list RS št. 112/00), (Ur. list RS št. 19/01), (ur. list RS št. 119/02), (Ur. list RS št. 75/04)

☒ Prostorski ureditveni pogoji: PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA OBMOČJE OBČINE ŠKOCJAN (UL RS št. : 15/98, 13/99, 34/2000, 10/2003).

- ☐ Prostorski vodilni načrt:
- ☐ Prostorski red občine:
- ☐ Občinski prostorski načrt:
- ☐ Dravni prostorski načrt:

Navodilo: - označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv ter javna objava



- *podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine
- **vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osnovna namenska raba:

Zemljišča

parc. št. 1924, 1382/2 k.o. Dobrava so s prostorskimi sestavinami družbenih planov za območje Občine Škocjan opredeljena kot stavbno zemljišče (infrastruktura) (oznaka (AC))

Zemljišča

parc. št. 1382/1 k.o. Dobrava so s prostorskimi sestavinami družbenih planov za območje Občine Škocjan opredeljena kot kmetijsko zemljišče 1. kmetijskega območja (oznaka (I))

- podrobnejša namenska raba:

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJU IN OMEJITEV

Vrsta varovanja oziroma omejitve: Območje najboljših kmetijskih zemljišč za zemljišča v 3. točki opredeljena kot kmetijsko zemljišče 1. kmetijskega območja (oznaka (I))

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, ipd..

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrsta prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: ne obstaja
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:

Navodilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa in navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- ☐ prepoved opremljanja zemljišč
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☐ prepoved zvejanja gradenj

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

vrsta varovanega območja:

predpis oziroma akt o zavarovanju:



Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- predlaga spremembe prostorskega akta:
- staza prijave predložitve in rok sprejema:
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

Navodilo: - *navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta

- **podatek se navaja, če je sprejet program priprave prostorskega akta

9. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- ☐ kopija lokacijskega dela prostorskega akta: ni priloge

Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "priloga" ter številko lokacijske informacije h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščenega uradne osebe.

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Potrdilo je po določilih 24. člena Zakona o upravnih taksah (Ur.l. RS št. 8/00, 44/00, 81/00 in 41/01), takse prosto.

Pripravil:
Stanislav Čelesnik



Po pooblastilu župana
Stanislav Čelesnik
Referent I

Priloga 2: Redni izpisek iz zemljiške knjige

Okrajno sodišče v Novem mestu
Jerebova 2

Izpis št.: 3172/2002
Izdan dne.: 15.03.2002
Velja od: 15.03.2002
Referent II: Marija Primc

Redni izpisek iz Zemljiške knjige

Katastrska občina: DOBRAVA
Vložek št.: 640
Usklajenost vložka: je od 12.06.2001 usklajen z ročno vodenno zemljiško knjigo

plomba	opis
2078/2001	druga zaznambe (za vse parcele v vložku) zaznamba sklepa o izvršbi , opr. št. In 2001/129.
282/2002	poočitba delitve parcele (za parcele: 775/1)

List A

Podatki o nepremičninah:

št.	parcela	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	775/1		dvorišče	1891,00	
			poslovna stavba	226,00	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe, ali drugem identifikacijskem znaku so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru - 9. člen Zakona o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 33/95) v zvezi s 6. odstavkom 39. člena Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Ur.l. RS, št. 42/2001).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/2		V		1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika:

št.	Dn.	vloženo	tip	pravna podlaga
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Vloženo dne 9.5.1985, Dn 1545 Na podlagi kupne pogodbe z dne 30.4.1984, dodatkov z dne 9.5.1984 in 5.4.1985 se vknjiži lastninska pravica do 1/3. Vloženo dne 14.4.1997, Dn 1246 Na podlagi darilne pogodbe z dne 28.9.1994 v zvezi z dodatkom k darilni pogodbi z dne 4.4.1997 se vknjiži lastninska pravica do 1/6.
3	1510/2000	06.06.2000	vknjižba	Na podlagi notarskega zapisa sporazuma opr.št. SV-199/2000 z dne 3.5.2000 se pri lastni 1/2 Koželj Bernarde vknjiži lastninska pravica v korist Koželj Igorja do 1/2.

List C₁ NI ZAPISOV.

List C₂ NI ZAPISOV.

List C₃

HIPOTEKE:

Upniki:

zap.št.	s.	znesek	upnik	povezave
1	V	[1] 19.000.000,00 SIT [2] 11.000.000,00 SIT [3] 4.000.000,00 SIT	[1] Dolenjska banka d.d. Novo mesto, Seidlova cesta 3, 8000 Novo mesto	

Dolžniki:

zap.št.	[pridob. št.]	dolžnik
1	[1/1] [1/2] [1/3] [1/1] [1/2]	

Podatki o posameznih hipotekah:

zap.št. 1

parc.št.: 775/1 sovložek: 633 (glavni)

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	pravna podlaga
1	uskladitev		vknjižba	Vloženo dne 28.7.1999, Dn 2446-IV R 123/99-1 Na podlagi tus. sklepa z dne 27.3.2000, IV R 123/99 se zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve upnika vknjiži zastavna pravica v znesku devetnajstmilijonov 00/100 SIT s prip., enajstmilijonov 00/100 SIT s prip. in štirimilijone 00/100 SIT s prip., po pogodbi o dolgoročnem posojilu št. 2847-9 z dne 21.7.1999, vse z zapadlostjo in ostalimi pogoji, razvidnimi iz izvršljivega notarskega zapisa opr.št. SV 505/99, z dne 26.7.1999.

taksa:
oproščeno takse po členu 11

Referent II: Marija Primc



Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 3: Odločba o parcelaciji in obvestilo

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO, IZPOSTAVA NOVO MESTO

Številka: 90312-759/2001-19

Datum: 10.01.2002

KO: 1470 DOBRAVA

IDPOS: 6020

Območna geodetska uprava Novo mesto izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 8/2000) in 13. člena Uredbe o določitvi območnih geodetskih uprav RS, njihovih območij in sedežev (Uradni list RS, št. 49/2000) ter 43. in 49. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000) na vlogo: Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., v zadevi zemljiškega katastra naslednjo

ODLOČBO

1. V postopku parcelacije se v katastrski občini DOBRAVA ugotovijo in evidentirajo naslednje spremembe katastrskih podatkov:

parcels št. 775/1 se razdeli na 775/1, 775/4, 775/5 .

2. Mejo med parcelama določajo naslednje zemljiškokatastrske točke:

1. parcela	2. parcela	Zemljiškokatastrske točke
775/1 dv.	775/4 dv.	6538, 6537, 6536,
775/1 dv.	775/5 dv.	6541, 6540,

3. Pritožba zoper to odločbo ne zadrži njene izvršitve.

4. Stroškov postopka ni.

Obrazložitev

Dne 10.10.2001 je Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d. d., pri Območni geodetski upravi Novo mesto, Izpostavi Novo mesto vložila zahtevo za vpis novih parcel in njihovih mej za parcele, navedene v izreku te odločbe.

Parcelacija je izvedena v skladu z Zakonom o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 35/95), Uredbo o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo - Smednik (Uradni list RS, št. 27/2001) in lokacijskim načrtom številka projekta LNKS 101/99.

Elaborat parcelacije je izdelal Ljubljanski geodetski biro, d.d., Ljubljana, Cankarjeva cesta 1/IV.

Lastnik parcele št. 775/1 v katastrski občini DOBRAVA je bil povabljen na postopek parcelacije.

Izrek tretje točke o takojšnji izvršljivosti odločbe temelji na drugem odstavku 236. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99 in 70/00), po katerem je mogoče izjemoma izvršiti odločbo, zoper katero pritožbeni rok še teče, če gre za nujne ukrepe v javnem interesu. Nujnost izvedbe postopkov določa četrty odstavek 7. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 35/95), javni interes pa izkazuje Uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo - Smednik (Uradni list RS, št. 27/01).

Skica parcelacije:



POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema. Pritožba se vloži pisno, pošlje priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri Območni geodetski upravi Novo mesto, Izpostavi Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, Novo mesto.

O pritožbi odloči Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana.

Pritožbo je treba kolkovati po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah – ZUT (Uradni list RS, št. 8/2000, 44/2000, 81/2000 in 41/2001) v znesku 3200.00 SIT.

Odločba je na podlagi prve točke 23. člena ZUT takse prosta.

Postopek je vodil:

Viktor Hočevar, dipl.inž.geod.

Viktor Hočevar

Po pooblastilu vodje OGU Novo mesto

Mojca Ožbolt, univ.dipl.inž.geod.



Odločbo vročiti:

- Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., Celje, Ulica XIV. divizije št. 4, 3000 Celje
- KOŽELJ IGOR, DOBRUŠKA VAS 36, 8275 ŠKOCJAN,
- Arhiv, tu.

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO, IZPOSTAVA NOVO MESTO

Številka: 90312-759/2001-19

Datum: 10.01.2002

Območna geodetska uprava Novo mesto izdaja na podlagi 10., 11. in 90. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000) naslednje

OBVESTILO

V evidenco zemljiškega katastra so bile v katastrski občini 1470 DOBRAVA vpisane naslednje spremembe katastrskih podatkov:

Pred spremembo				Po spremembi			
parcelna številka	površina m ²	vrsta rabe / kat.k. in raz.	ZKV	parcelna številka	površina m ²	vrsta rabe / kat.k. in raz.	dokončna parcela
775/1	226	posl. st.	0640	775/1	226	posl. st.	ne
775/1	1891	dvorišče	0640	775/1	1775	dvorišče	ne
				775/4	110	dvorišče	ne
				775/5	6	dvorišče	ne

Parcele, ki imajo vse meje dokončne in imajo na podlagi teh mej izračunano površino iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, so dokončne.

Vrsta rabe (oziroma katastrska kultura in razred) je prevzeta iz obstoječega stanja v evidenci zemljiškega katastra in se ni ponovno ugotavljala.

Obvestilo pripravil:
Viktor Hočevar, dipl.inž.geod.



Obvestiti:

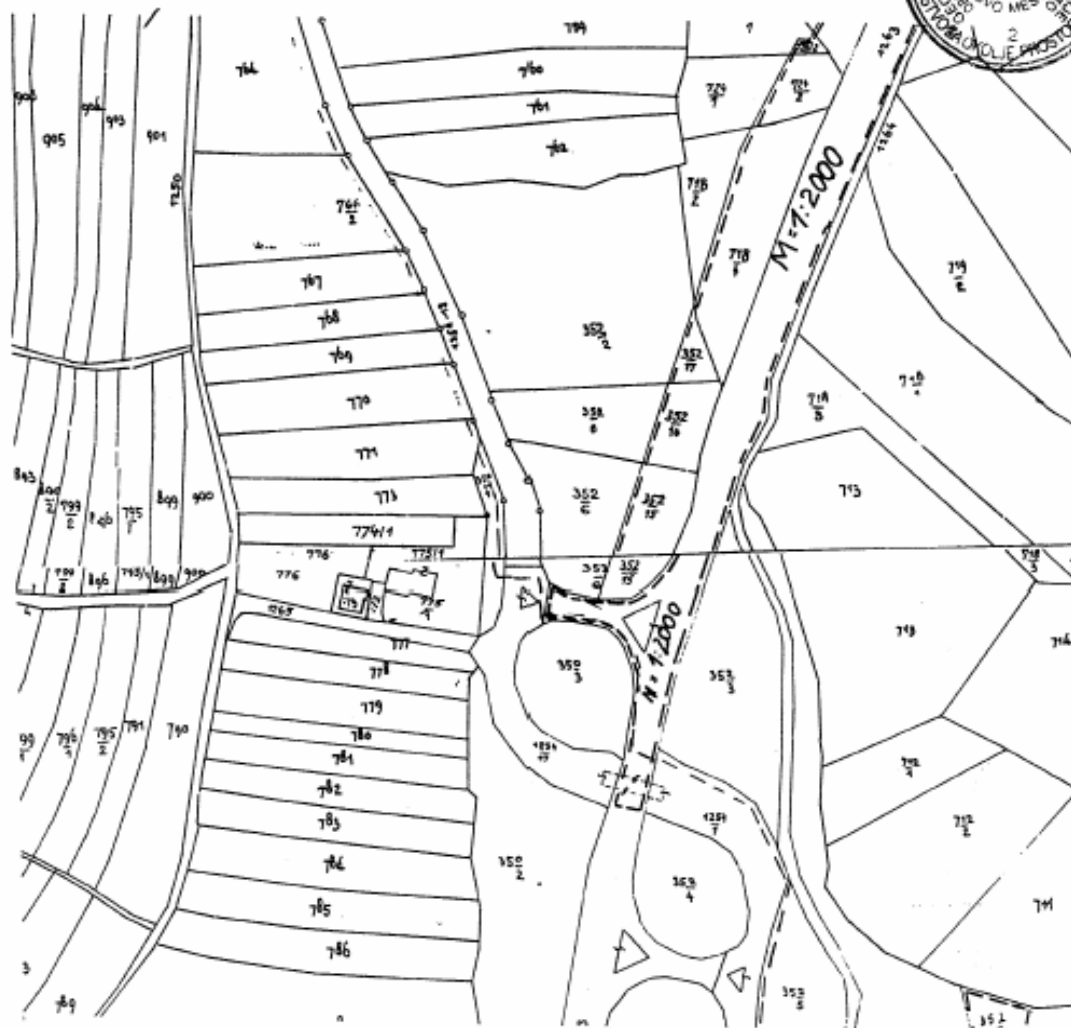
- KOŽELJ IGOR, DOBRUŠKA VAS 36, 8275 ŠKOCJAN,
- Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., Celje, Ulica XIV. divizije št. 4, 3000 Celje
- Okrajno sodišče v Novem mestu, Zemljiškoknjižni urad;
- arhiv, tu.

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 4: Načrt parcele

REPUBLIKA SLOVENIJA - MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR - GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE					
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO - IZPOSTAVA NOVO MESTO					
Naslov izpostave: Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto - TEL.: 07 393 10 10 - FAX.: 07 393 10 20					
NAČRT PARCELE				03-10-2002	
Merilo 1:2880					
Katastrska občina (šifra, ime)	DOBRAVA	Parcela	775/1	DL 2, 3	
Št. potrdila	9034 - 5005/1002				
Taksa za vlogo po tarifni številki 1 ZUT (Uof. RS, št. 8/00) v znesku SIT in taksa za potrdilo po tarifni številki 4 ZUT v znesku SIT sta nalepljeni in unikatni na vlogi / plačani po položnici. Potrdilo je izdano na podlagi Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov (Uradni list RS št. 13/00).					
Datum izdaje potrdila	7. 10. 2002	Potrdilo izdal		Podpis	

PARCELACIJA ZA AVTOCESTO SE NI VNEŠENA.



Legenda oznak v načrtu parcele:	Merilo izvirnega načrta M=
parceli e številke dokončnih parcel in dokončne meje so izrisane v debelini do 0.40 mm	
parcelne številke in meje parcel, ki niso dokončne, so izrisane v debelini do 0.20 mm	Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane
oznaka zemljiškokatastrske točke na dokončni meji z natančnostjo določitve do 12 cm	© Geodetska uprava RS

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 5: Cenitveno poročilo o izračunu odškodnine za odvzeto nepremičnino

Igor LUKAČIČ
Sodni izvedenec in cenilec za
gradbeništvo in kmetijstvo - splošno
Maribor, Ul. heroja Šlandra 15
tel./fax: (02) 229 53 51

Maribor, dne 14.07.2004

CENITVENO POROČILO
o izračunu odškodnine za odvzeto nepremičnino

OPREDELITEV NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja je kmetijsko zemljišče:

zk. vložek	kat. občina	del parcele št.	kultura	b.r.	površina m ²
31	Dobrava	1382/2	travnik	5	1781

Lastnik:

Status: Pred sprejetjem uredbe o lokacijskem načrtu je predmetno zemljišče opredeljeno kot kmetijsko zemljišče ležeče v I. območju, v naravi pa služi neposredno kmetijski dejavnosti.

POVOD IN NAMEN OCENJEVANJA

Zemljišče je po odloku o lokacijskem načrtu namenjeno za gradnjo AC ceste na odseku KRONOVO - SMEDNIK.

Oceno vrednosti podajam za potrebe izplačila ustrezne odškodnine za zemljišče oziroma sklenitve ustrezne kupoprodajne pogodbe, ki nadomešča razlastitev.

VRSTA OCENJEVANE VREDNOSTI

Izračun ustrezne odškodnine na podlagi 105 čl. Zakona o urejanju prostora (Ur.list RS št. 110/2002), ki med drugim tudi določa, da se poleg strokovnih standardov upošteva namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev.

NAROČNIK

SAVAPROJEKT d.d., po pogodbi z DARS, d.d.

VALUTA

Julij 2004

ZBIRANJE IN PRIDOBIVANJE PODATKOV

Podatki o zemljišču so razvidni iz projektne dokumentacije, izvedene parcelacije, izdelanega delilnega načrta in izdanega osnutka novega parcelnega stanja, z dne 08.05.2002, ki ga je izdelal Ljubljanski geodetski biro d.d. Podatke o zemljišču in lastninskem stanju mi je posredoval naročnik, ki je za DARS d.d. pogodbeni izvajalec odkupov.

IZJAVA OCENJEVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.
- sem osebno pogledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2, Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2.

OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

UPORABLJENI ZAKONI IN DRUGI PREDPISI

- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/2002)
- Slovenski poslovnega finančni standard, s.p.s. 2, (Ur. list RS, št. 56/2001)
- Enotna metodologija za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur. list SRS, št. 10/87 in 30/89)
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdalo MKGP, Uprava RS za pospeševanje kmetijstva, Ljubljana.
- Priporočila Društva SIC kmet. za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v letu 2004.

IZBIRA METODE OCENJEVANJA

Glede na namen pridobitve, obstoječe predpise, vrsto vrednosti in analize dejanskega stanja, vrednost predmetnega zemljišča izračunavam na podlagi dohodkovne metode, ki je ustrezno podprta z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur. list SRS, št. 10/87 in 30/89), pri oceni vrednosti pa upoštevam, da zemljišče ni v prostem prometu.

IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

a) Za izračun odškodnine na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM:

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 68,89 SIT/m², ki je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije ter je razvidna iz naslednjega izračuna:

setvena sestava	%	kg/m ²	SIT/kg	SIT/m ²	stroški proiz.	st. proiz. SIT/m ²	č.dohodek %	čisti doh. SIT/m ²
pšenica	20	0,70	41,00	5,74	69	3,96	31	1,78
naknadni p. 75%	/	2,50	12,00	4,50	70	3,15	30	1,35
koruza	37	1,00	35,00	12,95	86	10,14	14	1,81
krompir	20	3,50	40,00	28,00	73	20,44	27	7,56
zelje - vrtnine	5	3,00	94,00	14,10	75	10,58	25	3,53
tdm.	18	1,00	20,00	3,60	56	2,02	44	1,58
vrednost proizvodnje skupaj				68,89	stroški	51,28	č. dohodek	17,61

Na podlagi 7. člena Enotne metodologije se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov in sicer:

- Prometni položaj zemljišča	25 %
- Zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	5 %
- Možnost strojne obdelave	10 %
- Tržnost kmetije	15 %
- Zaščiteno kmetije	15 %
skupaj	70 %

b) Za izračun stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo:

Skladno s 105 in 107 čl. Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/2002), je lastnik poleg odškodnine za zemljišče upravičen še do povračila stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo. Le ti so z zakonom opredeljeni kot selitveni stroški, izgubljen dobiček za čas selitve in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine.

V danih razmerah lastnik trajno izgublja del zemljišča, ki je osnovno sredstvo za opravljanje (kmetijske) dejavnosti, v lasti pa mu ostaja zmanjšan in funkcionalno okrnjen del. V sled opisanih okoliščin se zmanjšana vrednost preostalega zemljišča odraža v zmanjšanem ekonomskem interesu lastnika za obdelavo, ki pa je posledično nastal zaradi povečanja stroškov obdelave.

Glede na naravo in tehnologijo kmetijske proizvodnje, ter predvideno površino zavzetja dela zemljišč, opredeljujem naslednje kriterije, ki vplivajo na povečanje stroškov obdelave nastalih kot posledica razlastitve in sicer:

- Povečani stroški pridelave na preostalem zemljišču zaradi vlaganj v izboljšavo	10 %
- Zmanjšana funkcionalnost – zmanjšanje, razkosanost, nepr. oblika zemljišča, ipd.	10 %
- Spremenjeni režimi in podaljšanje transportnih poti	0 %

povečanje stroškov znaša skupaj 20 % = 10,26 SIT/m²

Zmanjšano vrednost preostalega zemljišča izračunam tako, da povečane stroške izračunane za obdobje enega leta kapitaliziram s 5 % obrestno mero (ob upoštevanju diskontacije) v trajno rento.

Višina izračunanih stroškov naj ne bi presegala vrednost ustvarjenega čistega dohodka. V nasprotnem primeru je na podlagi 99 čl. Zakona o urejanju prostora in morebitne zahteve lastnika upoštevati odkup celotne prizadete parcele ob ustreznem znižanju stroškov povezanih z razlastitvijo.

IZVID O VREDNOSTI ODŠKODNINE

NAROČNIK: SAVAPROJEKT d.d., po pogodbi z DARS, d.d.

NAMEN OCENITVE: za pridobitev dodatnega zemljišča potrebnega pri gradnji AC na odseku KRONOVO - SMEDNIK

LASTNIK:

PODATKI O ZEMLJIŠČU: predmet ocenjevanja je kmetijsko zemljišče in sicer:

zk. vložek	kat. občina	parcela št.	kult.v naravi	b.r.	površina m ²
31	Dobrava	1382/2	travnik (orni)	2	1781

Podlaga za vrednotenje so podatki katastrskega operata GURS, območne GU Novo mesto, in ugotovitve dejanskega stanja na podlagi ogleda zemljišča. Ocenjevana zemljišča so meliorirana in komasirana ter se nahajajo v kompleksu. Vsa zemljišča so z intenzivno obdelavo izboljšana, v naravi pa ni večjih odstopanj med kvaliteto posameznih parcel v ocenjevanem nizu.

Predmetna zemljišča se nahajajo neposredno ob magistralni cesti Novo mesto – mejni prehod Obrežje. Tla so naplavina reke Krke, dobro propustna in rodovitna, primerna za strojno obdelavo ter lahko dostopna.

METODA IN PODLAGE ZA IZRAČUN

Za izračun ocene vrednosti oziroma ustrezne odškodnine kot najprimernejšo uporabim dohodkovno metodo, saj zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, ni v prostem prometu, razlaščenju pa predstavlja osnovno sredstvo za opravljanje kmetijske dejavnosti.

Podlage za izračun so podane z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov in Katalogom kalkulacij, izdanem s strani MKGP, Uprave RS za pospeševanje kmetijstva ter priporočilom Društva SIC kmet. (osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v leti 2004).

IZRAČUN VREDNOSTI ODŠKODNINE

a) Izračun na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM:

Št.parc.	kat.kul.	b.r	št.tč.	Fa	cena m ²	ek.dej.	cena sku.	pov.m ²	SKUPAJ SIT
1382/2	trav.(orni)	2	80	0,1	551,12	1,70	936,90	1781	1.668.619,00

b) Izračun stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo:

$$\text{poveč. stroški} \times (1:0,05) \times (\text{št.tč.}/100) = \text{vrednost stroškov} \times \text{površina} = \text{zaokroženo skupaj}$$
$$10,26 \text{ SIT/m}^2 \times (1:0,05) \times (80 \text{ tč.}/100) = 164,16 \text{ SIT/m}^2 \times 1781 \text{ m}^2 = \underline{\underline{292.369,00 \text{ SIT}}}$$

VREDNOST ODŠKODNINE POD A) IN B)	ZNAŠA SKUPAJ	1.960.988,00 SIT
---	---------------------	-------------------------

Z besedami: en milijon devetsto šestdeset tisoč devetsto osemnosemdeset 00/100 tolarjev.

Valuta: julij 2004

V Mariboru, 14.07.2004



Žig in podpis

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 6: Predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo

OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

za vknjižbo pridobitve lastninske pravice

pri nepremičninah s **parc. št. 1920, 1334/2 in 1347/2**

vpisanih pri vložku št. **41, k.o. Dobrava**

PREDLAGATELJ:

REPUBLIKA SLOVENIJA,
ki jo zastopa DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO, Zunanji oddelek Novo mesto, Vrhovčeva 18,
Novo mesto

Datum: _____

Priloge:

- notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-748/2002, z dne 18.10.2002
- notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-747/2002, z dne 18.10.2002
- 1x predlog
- 5x nadpisi

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

na podlagi naslednjih listin:

- notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-747/2002, z dne 18.10.2002,
- notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-748/2002, z dne 18.10.2002,

da se pri nepremičninah s parc. št. 1920 v izmeri 1074 m², parc. št. 1334/2 v izmeri 129 m² in parc. št. 1347/2 v izmeri 28 m², k.o. Dobrava

d o v o l i

vknjižba lastninske pravice v korist imetnika:

Republika Slovenija,
enolična identifikacijska številka: 5854814

do celote 1/1.

Sodna taksa je oproščena na podlagi čl. 11 Zakona o sodnih taksah.

PRAVNI POUK:

Zoper sklep o vpisu se lahko pri tem sodišču vloži ugovor v 8 (osmih) dneh po vročitvi sklepa.

V zbirko listin se vložita notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-747/2002, z dne 18.10.2002 in notarski zapis kupoprodajne pogodbe opr. št. SV-748/2002, z dne 18.10.2002.

Dne, _____

Referent/ka:

Obvesti se:

1. Darko Pucelj, Dobruška vas 15, Škocjan,
2. Alojz Pucelj, Dobruška vas 15, Škocjan,
3. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance, Davčni urad Novo mesto, Izp. Novo mesto,
4. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava RS, Območna geodetska uprava Novo mesto, Izp. Novo mesto, Ljubljanska c. 26, Novo mesto,
5. Državno pravobranilstvo, Zunanji oddelek Novo mesto, Vrhovčeva 18, Novo mesto.

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 7: Predlog za razlastitev

REPUBLIKA SLOVENIJA
Državno pravobranilstvo RS

Datum:
Št.

UPRAVNA ENOTA SEVNICA

RAZLASTITVENI UPRAVIČENEC:

REPUBLIKA SLOVENIJA, ki jo po pooblastilu
Vlade RS, št. zastopa Državno
pravobranilstvo RS

RAZLASTITVENI ZAVEZANEC: (ime in priimek ter naslov)

ZAHTEVA ZA RAZLASTITEV NEPREMIČNIN

3 x

priloge 3 x

I.

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d. (v nadaljevanju: DARS d.d.), ki v skladu z 2. členom Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Ur. l. RS, št. 35/95) pridobiva nepremičnine za potrebe graditve avtocest v imenu in za račun Republike Slovenije, potrebuje za gradnjo avtoceste na odseku Kronovo – Smednik, spodaj navedene nepremičnine, ki ležijo v trasi te avtoceste, kakor izhaja iz Uredbe o lokacijskem načrtu avtoceste za odsek Kronovo-Smednik (Ur. l. RS, št. 27/01), Uredbe o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur. l. RS, št. 10/02) in odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije, Območne geodetske uprave Sevnica, Izpostave Sevnica, in sicer:

parc.št.	3336/237	kultura gozd	v izmeri 442 m ² ,
parc.št.	3336/238	kultura gozd	v izmeri 972 m ² ,
parc.št.	3336/239	kultura gozd	v izmeri 811 m ² ,
parc.št.	3336/242	kultura gozd	v izmeri 43 m ² ,

vpisane v vl.št. 1401, k.o. Bučka, kjer je vknjižena lastninska pravica za (ime in priimek) do deleža

Dokaz:

- zemljiškoknjižni izpisek št. 188/2003, z dne 05.02.2003,
- sklep o dedovanju št. D 490/01, z dne 25.09.2002,
- izvleček iz lokacijskega načrta,
- razlastitveni elaborat.

II.

Roki izvajanja del zaradi katerih je zahtevana razlastitev nepremičnin, last razlastitvenega zavezanca, so opredeljeni z Odlokom o letnem planu razvoja in vzdrževanja AC za leto 2003, ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije (Ur. l. RS št. 5/03), za kar so zagotovljena tudi finančna sredstva, zato razlastitveni upravičenec, v skladu s 104. členom Zakona o urejanju prostora, predlaga uvedbo nujnega postopka.

Dokaz:

- Odlok o letnem planu razvoja in vzdrževanja avtocest za leto 2003 (Ur. l. RS, št. 5/03)

III.

Razlastitveni upravičenec oz. zanj investitor izgradnje odseka navedene avtoceste, je nepremičnine, navedene v 1. točki zahteve za razlastitev, poskušal pridobiti sporazumno. Razlastitvenemu zavezancu je vročil ponudbo s poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine (drugi odstavek 8. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji -

Uradni list RS, št. 95/35 in prvi odstavek 97. člena Zakona o urejanju prostora), s predlogom pogodbe in cenitve.

Dokaz:

- ponudba s poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine s predlogom pogodbe in cenitve in dokazom o vročitvi,
- preveritev cenitve s predlogom pogodbe in dokazom o vročitvi.

Do sklenitve pogodbe, med razlastitvenim upravičencem in razlastitvenim zavezancem, ni prišlo. Ker razlastitveni upravičenec, do pridobitve nepremičnine, ne more pričeti z deli in je v posledici onemogočeno dokončanje del v rokih, ki jih določa letni plan razvoja in vzdrževanja avtocest za leto 2003 (Ur. l. RS, št. 5/03)

P R E D L A G A

1. da naslovni organ na podlagi 96. člena in drugih določb o razlastitvi, ki jih vsebuje Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02) izda odločbo o začetku razlastitvenega postopka za nepremičnine navedene v I. točki te zahteve, v kateri ugotovi, da je javna korist izkazana ter odloči o uvedbi postopka razlastitve, prepove promet in bistveno spreminjanje nepremičnine, predmet te zahteve, ter predlaga zaznambo začetka postopka razlastitve zemljiški knjigi;
2. da naslovni organ po nujnem postopku v skladu s 104. členom ZureP-1 odloči o razlastitvi nepremičnin oz. odvzemu lastninske pravice na nepremičninah in pridobitvi posesti v korist Republike Slovenije ter predlaga izbris zaznambe postopka razlastitve in vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah, pri pristojnem zemljiškotknjižnem sodišču, v korist Republike Slovenije;
3. da naslovni organ odloči o odškodnini oz. nadomestilu ali napoti stranko na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku.

Republika Slovenija

Priloge:

- kopija Uredbe o lokacijskem načrtu avtoceste Kronovo - Smednik (Ur.l.RS, št.27/01),
- kopija Uredbe o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur.l.RS, št. 10/02),
- Odlok o letnem planu razvoja in vzdrževanja avtocest za leto 2003 (OdLPVA03),
- razlastitveni elaborat,
- geodetska odločba št. 90312-131/2001-46, z dne 02.10.2001, GURS Sevnica,
- geodetska odločba št. 90312-131/2001-45, z dne 02.10.2001, GURS Sevnica,
- geodetska odločba št. 90312-131/2001-42, z dne 02.10.2001, GURS Sevnica,
- načrt parcele št. 90311-1755/2001, z dne 21.11.2001,
- zemljiškoknjižni izpisek št. 188/2003, z dne 05.02.2003,
- kupoprodajna pogodba – ponudba,
- kupoprodajna pogodba – preveritev ponudbe,
- cenilni zapisnik cenilca Branka Breznik, z dne 08.02.2003,
- cenilni zapisnik cenilca Damjana Pavlovec, z dne 16.04.2003,
- vročilnica, z dne 21.03.2003,
- vročilnica, z dne 23.10.2003,
- spremni dopis, z dne 21.03.2003,
- spremni dopis, z dne 23.10.2003,
- pouk o pravicah.

Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

Priloga 8: Razlastitveni elaborat

RAZLASTITVENI ELABORAT (priloga k I. točki zahteve za razlastitev)

1. Utemeljitev javne koristi in pravne podlage

Z Uredbo o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur. l. RS, št. 27/01) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur. l. RS, št. 10/02), ki ju je sprejela Vlada Republike Slovenije, je izkazana javna korist v skladu s prvim in tretjim odstavkom 93. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur. l. RS, št. 110/02). Razlastitveni upravičenec je država, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz 93. člena tega zakona iz državne pristoynosti ter na podlagi državnega lokacijskega načrta ali lokacijskega načrta iz 16. člena istega zakona (94. člen ZUreP-1).

Nepremičnine za potrebe graditve avtocest in cest ustreznega standarda, v imenu in za račun Republike Slovenije, pridobiva DARS d.d. (2. člen Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, Ur. l. RS, št. 35/95), ki tudi organizira in vodi gradnjo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji, v skladu z Zakonom o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji (Ur. l. RS, št. 57/93). Izgradnja avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji je opredeljena z Nacionalnim programom izgradnje avtocest v RS (Ur. l. RS, št. 13/96, 41/98) in vsakoletnim planom razvoja in vzdrževanja avtocest.

2. Obseg nepremičnin glede katerih je predlagana razlastitev

Za dosego javne koristi so potrebne nepremičnine v lasti razlastitvenega zavezanca, katerih katastrski in zemljiškoknjižni podatki so navedeni v 1. točki zahteve za razlastitev. Obseg nepremičnin je natančno določen z odločbo o parcelaciji in katastrskim načrtom sprememb, ki ne presega meje določene z lokacijskim načrtom.

Priloge:

- Uredba o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur. l. RS, št. 27/01) in Uredba o spremembah in dopolnitvah uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo – Smednik (Ur. l. RS, št. 10/02);
- odločba o parcelaciji z obvestilom o spremembi v evidenci zemljiškega katastra, št. 90312-713/2001-8, z dne 19.12.2001;
- načrt parcelacije št. 90311-5521/2002, z dne 12.11.2002.

Vir: Interna gradiva DARS-a, 2004.

Priloga 9: Cenitveno poročilo – odkup objekta



Celovška 69c, Ljubljana
Telefon: 01/505-31-44
041/660-899
Tel. Faks: 01/519-54-22

Zapriseženi stalni sodni cenilec
in izvedenec gradbene stroke
KARIN FINCINGER
Podgorje 46, Kamnik
Telefon: 01/839-41-60
TRR: 04302-0000134523
Davčna št.: 25301691

CENITVENO POROČILO št. 193/01-UD-d

Ocenitev prometne vrednosti :

stanovanjske hiše
gospodarskega poslopja

Parcelna številka	Opis	Kvadratura (m ²)
1191/4	stan.stavb.	26,00
1191/4	pašnik 1	121,00
*114	stavbišče	32,00

K.o.: Tomažja vas

Z. k. vl. št.: 313

Lastnik :

Ljubljana, 18.09.2001

Zapriseženi stalni sodni cenilec
in izvedenec gradbene stroke
KARIN FINCINGER

FINCINGER KARIN

SODNI CENILEC IN
IZVEDENEC GRADBENE STROKE
KAMNIK, Podgorje 46, 01/839 41 60
LJUBLJANA, Celovška 69c, 01/519 54 22

OSNOVNI PODATKI

Predmet cenitve :	stanovanjske hiše gospodarskega poslopja
Lastnik :	
Naročnik cenitve Celje	: DARS družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., Ulica XIV. korpusa 4,
Namen cenitve :	Ugotovitev vrednosti nepremičnine
Ogled in izmera na kraju samem	: 11.09.2001
Datum :	18.09.2001
Prisotni :	
Cenilec stroke	: Karin Fincinger, Podgorje 46, Kamnik, sodni cenilec in izvedenec gradbene

0.0 OSNOVE VREDNOSTI

Cenilna vrednost je podana na dan 31.08.2001 z upoštevanjem :

- Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS št. 8/87)
- Povprečne gradbene cene stanovanj in povprečne cene komunalnega opremljanja zemljišč na območju občine Novo Mesto /76/00 za leto 2001
- Metodologije Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije o gibanju cen gradbenih storitev
- Jugoslovanskega standarda za izračun površine in prostornine - pogoji izračunavanj JUS U.C2.100 (Uradni list SFRJ št. 3/66)
- Ostalih pripomočkov sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Temeljnem sodišču v Ljubljani
- Zakona o stavbnih zemljiščih /Uradni list SRS št.24/92, 1. in 3. alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja, Uradni list RS št. 44/97
- Ogleda in izmer na kraju samem dne 11.09.2001

1.0 VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

1.1 Cena stavbnega zemljišča

- povprečna gradbena cena stanovanj in povprečnih stroškov komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v letu 1999 za območje občine Novo Mesto /76/00		
- povprečna gradbena cena na dan za 1 m ² koristne stanovanjske površine		31.12.1999 135.000,00 SIT
- faktor na gradbeno ceno		1,0000
- povprečni indeks podražitve po podatkih Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije	od do znaša	31.12.1999 31.08.2001 1,10815
- zemljišče je razvrščeno v območje		
- vrednost stavbnega zemljišča znaša od gradbene cene		4.050,00 SIT
- strošek priprave stavbnega zemljišča /minula vlaganja v zemljišče/ določimo v odstotku od povprečne gradbene cene, ki za obravnavano zemljišče za 1 m ² koristne stanovanjske površine	znaša	0,00 %
- skupni odstotek od povprečne gradbene cene torej	znaša	3,00%
- število nadzemnih etaž / vključno P/		
- korekcijski faktor zaradi etažnosti		1,000
- končna osnovna cena st.zemljišča na izhodiščni datum cenitve za 1 m ² koristne površine cenitvenega objekta	znaša	4.488,00 SIT

1.2 Uporabna vrednost stavbnega zemljišča

- korekcijski faktor uporabne vrednosti stavbnega zemljišča za obravnavano vrsto objektov		
znaša		1,000
- strukturni delež uporabne vrednosti		60,00%
- uporabna vrednost na 1 m ² stavbnega zemljišča		2.692,80 SIT

1.3 Funkcionalna ugodnost lokacije

- korekcijski faktor funkcionalne ugodnosti lokacije		
znaša		3
- strukturni delež uporabne vrednosti		40,00%
- faktor normativa površine		1,00
- funkcionalna ugodnost na 1 m ² stavbnega zemljišča		5.385,60 SIT

1.4 Vrednost zemljišča

- površina stavbnega zemljišča	58,00 m ²
- površina nezazidanega stavbnega zemljišča	121,00 m ²
- koristna površina objektov	117,32 m ²
- uporabna vrednost zemljišča	156.182,40 SIT
- funkcionalna ugodnost lokacije	631.827,82 SIT
SKUPNA VREDNOST ZEMLJIŠČA	788.010,22 SIT
TRŽNI VPLIVI	0,00 SIT
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (40,00%)	657.580,94 SIT

2.0 VREDNOST KOMUNALNE OPREMLJENOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

2.1 Razvrstitev obravnavanega stavbnega zemljišča glede na gostoto poselitve in izkoriščenost zemljišča

- gostota poselitve 100-200 pr./ha
- faktor izkoriščenosti zemljišča 0,40 - 0,60
- razvrstitvena skupina 2

2.2 Netto etažna površina po JUS.U.C2. 100: 53,34 m²

2.3 Indeks podražitve

povprečni indeks podražitve po podatkih Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije

od	31.12.1999
do	31.08.2001
znaša	1,10815

2.4 Vrednost komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe sekundarnega značaja

- povprečni stroški komunalnega urejanja stavbnih zemljišč s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe za 1 m² koristne stanovanjske površine na dan znašajo 31.12.1999 8.600,00 SIT

2.5. Povprečni stroški komunalnega urejanja stavbnih zemljišč s

komunalnimi objekti in napravami individualne rabe za 1 m²

koristne stanovanjske površine na izhodiščni datum

znašajo 9.530,07 SIT

- kategorija opremljenosti s komunalnimi napravami individualne rabe III kat.
- Faktor opremljenosti /iz tabele A/ 1,00
- Vročevod : 0,00%
- Plin - kuhanje : 0,00%
- Vodovod : 23,00%
- Kanalizacija : 0,00%
- Električna : 27,00%
- Telefon : 13,00%
- strukturni delež faktorja opremljenosti 63,00%
- končni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč s komunalnimi napravami individualne rabe sekundarnega značaja za 1 m² koristne površine cenitvenega objekta na izhodiščni datum cenitve znašajo 9.530,07 SIT
- Vročevod : 0,00 SIT/m³
- Plin - kuhanje : 0,00 SIT/m³
- Vodovod : 2.191,92 SIT/m³
- Kanalizacija : 0,00 SIT/m³
- Električna : 2.573,12 SIT/m³
- Telefon : 1.238,91 SIT/m³
- odbitek za priključitev na že zgrajene obstoječe vode 0,00%

2.6 Vrednost komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe sekundarnega značaja

- povprečni stroški komunalnega urejanja stavbnih zemljišč s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe za 1 m ² koristne stanovanjske površine na dan	31.12.1999
znašajo	9.600,00 SIT

2.7 Povprečni stroški komunalnega urejanja stavbnih zemljišč s

komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe za 1 m ² koristne stanovanjske površine na izhodiščni datum cenitve	znašajo	10.638,22 SIT
- kategorija opremljenosti s komunalnimi napravami kolektivne rabe		IV Kat.
- Faktor opremljenosti /iz tabele B/		0,60
- Ceste:		81,00%
- Parkirišča:		0,00%
- Javna razsvetljava:		0,00%
- Zelene in rekreacijske površine:		0,00%
- Odvodnjavanje:		0,00%
- Hidrantna mreža:		0,00%
- strukturni delež faktorja opremljenosti		81,00%
- končni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč s komunalnimi napravami kolektivne rabe sekundarnega značaja za 1 m ² koristne površine cenitvenega objekta na izhodiščni datum cenitve	znašajo	6.382,93 SIT/m ²
- Ceste :		5.170,17 SIT/m ²
- Parkirišča :		0,00 SIT/m ²
- Javna razsvetljava :		0,00 SIT/m ²
- Zelene in rekreacijske površine :		0,00 SIT/m ²
- Odvodnjavanje :		0,00 SIT/m ²
- Hidrantna mreža :		0,00 SIT/m ²
- odbitek za priključitev na že zgrajene obstoječe vode		0,00%

2.8 Vrednost komunalne opremljenosti

- netto etažna površina	53,34 m ²
- Vročevod:	0,00 SIT
- Plin (kuhanje):	0,00 SIT
- Vodovod:	116.916,80 SIT
- Kanalizacija:	0,00 SIT
- Električna:	137.250,15 SIT
- Telefon:	66.083,41 SIT
SKUPAJ	320.250,35 SIT
- Ceste:	275.777,05 SIT
- Parkirišča:	0,00 SIT
- J.Razsvetljava:	0,00 SIT
- Zelene in Rek.pov.:	0,00 SIT
- Odvodnjavanje:	0,00 SIT
- Hidrantna mreža:	0,00 SIT
SKUPAJ	275.777,05 SIT

3.0.1 GRADBENA VREDNOST stanovanjske hiše

OPIS OBJEKTA :

- starost : 69 let
- leto prenove : 1981
- obseg prenove : zidana stena
- etažnost : pritličje
- temelji : betonski, kamniti
- nosilni zidovi : betonski
- stropna konstrukcija : lesena
- ostrežje : leseno, dvokapno
- kritina : opečna
- okna : lesena tipska
- vrata : lesena tipska
- obdelava tlakov : topli pod, itison, beton
- obdelava sten : slikopleskarska obdelava
- obdelava stropov : slikopleskarska obdelava, lesena obloga
- ogrevanje : na trda goriva
- elektroinstalacije : za razsvetljavo in moč

3.1.1 Povprečna gradbena cena stanovanj in povprečnih stroškov komunalnega urejanja stavbnih zemljišč za 1 m2 koristne stanovanjske površine za 1999 leto za III. kategorijo stopnje opremljenosti

- povprečna gradbena cena stanovanj in-povprečnih stroškov komunalnega urejanja je bila sprejeta v letu 1999 za območje občine Novo Mesto /76/00	
- povprečna gradbena cena na dan	31.12.99
- za 1 m2 koristne stan.površine	135.000,00 SIT
znaša	
- faktor na gradbeno ceno	1,0000
- povprečni indeks podražitve po podatkih Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije	31.12.99
od	31.08.2001
do	1,10815
znaša	
na izhodiščni datum cenitve valorizirana povprečna gradbena cena	149.599,92 SIT
znaša	

3.2.1 Razvrstitev cenitvenega objekta

- vrsta objekta po namembnosti	STANOVANJSKI OBJEKTI
- razvrstitvena skupina	SO
- kategorija objekta	IV. skupina 1
- uporabljena tabela	4
- oznaka objekta v tabeli	1
- faktor opremljenosti in finalne obdelave glede na razvrstitev objekta	0,85
- gradbena cena za 1m2	127.159,94 SIT

3.3.1 Izračun gradbene vrednosti (stanovanjske hiše)

- amortizacija
- starost
- verjetna doba trajanja
- absolutna doba trajanja

- vpliv starosti objekta iz t.št. 13

n = 60
N = 120
A = 250
n/N = 0,500
p = 27,9100

KOREKCIJSKI FAKTORJI

pritličje pod 2,50m	-6,0000%
faktor nevzdrževanja	-30,0000%
ni sanit.prostorov	-10,0000%
SKUPAJ	-46,0000%

3.4.1 Izračun netto etažne površine

Z upoštevanjem določil jugoslovanskega standarda za izračun površine in prostornine - pogoji izračunavanj JUS U.C2.100 / Uradni list SFRJ št. 3/66 / in dodatnih določil po Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin /Uradni list SRS št. 8/87 / znaša :

PROSTOR		K	m ²
1. PRITLIČJE			
predprostor	2,52x2,56	1,00	6,45
kuhinja	4,82x2,56	1,00	12,34
soba	3,02x3,28	1,00	9,91
soba	3,55x2,95	1,00	10,47
soba	2,55x3,30	1,00	8,41
klet	3,20x1,80	1,00	5,76
2.			

53,34

3.5.1 Gradbena vrednost stanovanjske hiše

- skupna netto etažna površina 53,34 m²
- korigirana gradbena cena 68.666,37 SIT

GRADBENA VREDNOST (stanovanjske hiše) 3.662.904,26 SIT

odštejem amortizacijo 3.662.904,26 SIT x 27,910% -1.022.316,58 SIT

2.640.587,68 SIT

ZADRŽANA AMORTIZACIJA 3.662.904,26 SIT x 12,015% 440.097,95 SIT

3.080.685,63 SIT

Vskladitev odškodnine po 2. odstavku 10. čl. Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji /Ur.l.št. 35/95/.

KOREKCIJSKI FAKTORJI

SKUPAJ	0,0000%
--------	---------

- amortizacija	$n = 60 - 30,00 = 30$
- starost	$N = 120$
- verjetna doba trajanja	$A = 250$
- absolutna doba trajanja	$n/N = 0,250$
	$p = 12,0150$
- vpliv starosti objekta iz t.št. 13	

GRADBENA VREDNOST (stanovanjske hiše)	3.662.904,26 SIT
DODANA VREDNOST	582.218,63 SIT

3.0.2 GRADBENA VREDNOST gospodarskega poslopja

OPIS OBJEKTA :

- starost : 69 let
- leto prenove : pred 15 leti
- obseg prenove : streha
- etažnost : pritličje
- temelji : betonski
- nosilni zidovi : betonski
- stropna konstrukcija : lesena
- ostrešje : leseno
- kritina : pločevina
- obdelava tlakov : beton
- obdelava sten : omet

3.1.2 Povprečna gradbena cena stanovanj in povprečnih stroškov komunalnega urejanja stavbnih zemljišč za 1 m² koristne stanovanjske površine za 1999 leto za III. kategorijo stopnje opremljenosti

- povprečna gradbena cena stanovanj in povprečnih stroškov komunalnega urejanja je bila sprejeta v letu 1999 za območje občine Novo Mesto /76/00	
- povprečna gradbena cena na dan	31.12.99
- za 1 m ² koristne stan.površine	135.000,00 SIT
znaša	
- faktor na gradbeno ceno	1,0000
- povprečni indeks podražitve po podatkih Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije	31.12.99
od	31.08.2001
do	1,10815
znaša	
na izhodiščni datum cenitve valorizirana povprečna gradbena cena	149.599,92 SIT
znaša	

3.2.2 Razvrstitev cenitvenega objekta

- vrsta objekta po namembnosti	GOSPODARSKI LESENI OBJEKTI 3b
- razvrstitvena skupina	KO
- kategorija objekta	
- uporabljena tabela	8
- oznaka objekta v tabeli	3 b
- faktor opremljenosti in finalne obdelave glede na razvrstitev objekta	0,50
- gradbena cena za 1m ²	74.799,96 SIT

3.3.2 Izračun gradbene vrednosti (gospodarskega poslopja)

- amortizacija	
- starost	n = 60
- verjetna doba trajanja	N = 70
- absolutna doba trajanja	A = 120
	n/N = 0,857
- vpliv starosti objekta iz t.št. 13	p = 57,7450

KOREKCIJSKI FAKTORJI

faktor nevzdrževanja	-50,0000%
SKUPAJ	-50,0000%

3.4.2 Izračun netto etažne površine

Z upoštevanjem določil jugoslovanskega standarda za izračun površine in prostornine - pogoji izračunavanj JUS U.C2.100 / Uradni list SFRJ št. 3/66 / in dodatnih določil po Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin /Uradni list SRS št. 8/87 / znaša :

PROSTOR		K	m ²
1.			
garaža	3,30x4,50	0,70	10,40
drvarnica	2,75x4,50	0,18	2,23
dvojni kozolec	5,30x5,50	0,35	10,20
svinjska kuhinja	2,10x1,40	0,70	2,06
svinjak	5,10x2,95	0,70	10,53
hlev + klet	9,50x3,60	0,70	23,94
nadstrešek pri hlevu	6,00x2,20	0,35	4,62
2.			
			63,97

3.5.2 Gradbena vrednost gospodarskega poslopja

- skupna netto etažna površina	63,97 m ²
- korigirana gradbena cena	37.399,98 SIT
GRADBENA VREDNOST (gospodarskega poslopja)	2.392.645,09 SIT

odštejem amortizacijo 2.392.645,09 SIT x 57,745%	-1.381.632,91 SIT
	1.011.012,18 SIT

ZADRŽANA AMORTIZACIJA 2.392.645,09 SIT x 23,143%	553.729,85 SIT
	1.564.742,04 SIT

Vskladitev odškodnine po 2. odstavku 10. čl. Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji /Ur.l.št. 35/95/.

KOREKCIJSKI FAKTORJI

SKUPAJ	0,0000%
--------	---------

- amortizacija	n = 60-30,00=30
- starost	N = 70
- verjetna doba trajanja	A = 120
- absolutna doba trajanja	n/N = 0,429
	p = 23,1430
- vpliv starosti objekta iz t.št. 13	

GRADBENA VREDNOST (gospodarskega poslopja)	2.392.645,09 SIT
DODANA VREDNOST	827.903,06 SIT

2.0 ZUNANJA UREDITEV

oznaka	vrsta	kol	em	fa	N	n	vrednost (SIT)
2.01a	Žične mrežne ogr. med les.stebri	50,70	m	0,040	40	30	75.847,16
5.00a	Trtne brajde v=3-4m med lesenimi st.	37,70	m	0,020	40	15	70.498,96
5.00b	Trtne brajde v=3-4m med AB, jekl.polji,	19,50	m	0,030	25	15	35.006,38
11.00	Vodnjaki in studenci gl.do 50 m	4,00	m	0,350	80	30	130.899,93
6.01	Utrditev dv., poti in cest AB ali plošče	4,00	m ²	0,040	40	20	11.967,99
16.02c	trte	2,00	kom.	0,045	40	20	6.732,00
16.01c	Vrtne grede/za vrtnine/	89,60	m ²	0,010	40	10	100.531,15
16.02c	Sadno drevje	11,00	kom.	0,15	40	20	123.419,94
16.02c	Sadne grmovnice	23,00	kom.	0,02	40	20	34.407,98
6.02	Utrditev dv. in poti-asfalt	42,81	m ²	0,015	30	15	48.032,80
skupaj SIT:							637.344,30

5.0 REKAPITULACIJA

vrednost stavbnega zemljišča	788.010,22 SIT
komunalna opremljenost individualne rabe	320.250,35 SIT
komunalna opremljenost kolektivne rabe	275.777,05 SIT
stanovanjske hiše	3.662.904,26 SIT
gospodarskega poslopja	2.392.645,09 SIT
zunanja ureditev	637344,30 SIT

Nezazidano stavbno zemljišče 657.580,94 SIT

PROMETNA VREDNOST SKUPAJ : 8.734.512,00 SIT

PROMETNA VREDNOST SKUPAJ BREZ ZUNANJE 8.097.168,00 SIT

UREDITVE:

z besedo : osem milijonov sedemsto štiriintrideset tisoč pet sto dvajset 00/100

OPOMBA : V cenilnem zapisniku je upoštevano in ocenjeno tudi zemljišče p.c.št. 1191/4 pašnik 1, ki v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče k objektu.

6.0 KONČNE UGOTOVITVE

Pri izdelavi cenitvenega poročila so bili upoštevani vsi predhodno omenjeni pravilniki, merila in kriteriji.

Cenitveno poročilo je sestavljeno v

5 izvodih

od katerih prejme

naročnik

4 izvode

cenilec

1 izvod

na straneh.

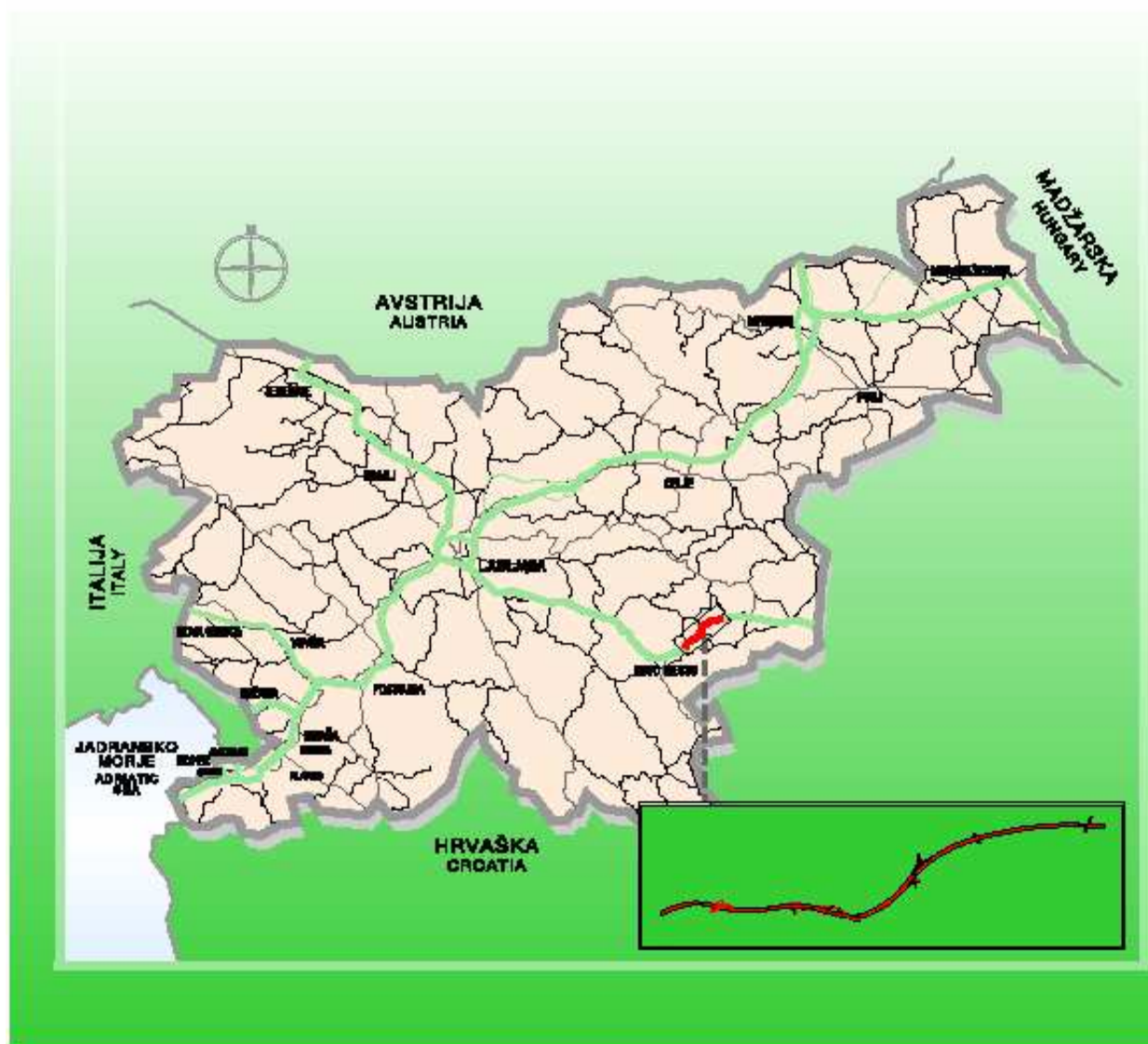
Ljubljana, 18.09.2001

Zapriseženi stalni sodni cenilec
in izvedenec gradbene stroke
KARIN FINCINGER

FINCINGER KARIN
SODNI CENILEC
IZVEDENEC GRADBENE STROKE
KARNIK, Podgorja 46, 01/639 4160
LJUBLJANA, Celovška 69c, 01/519 54 22

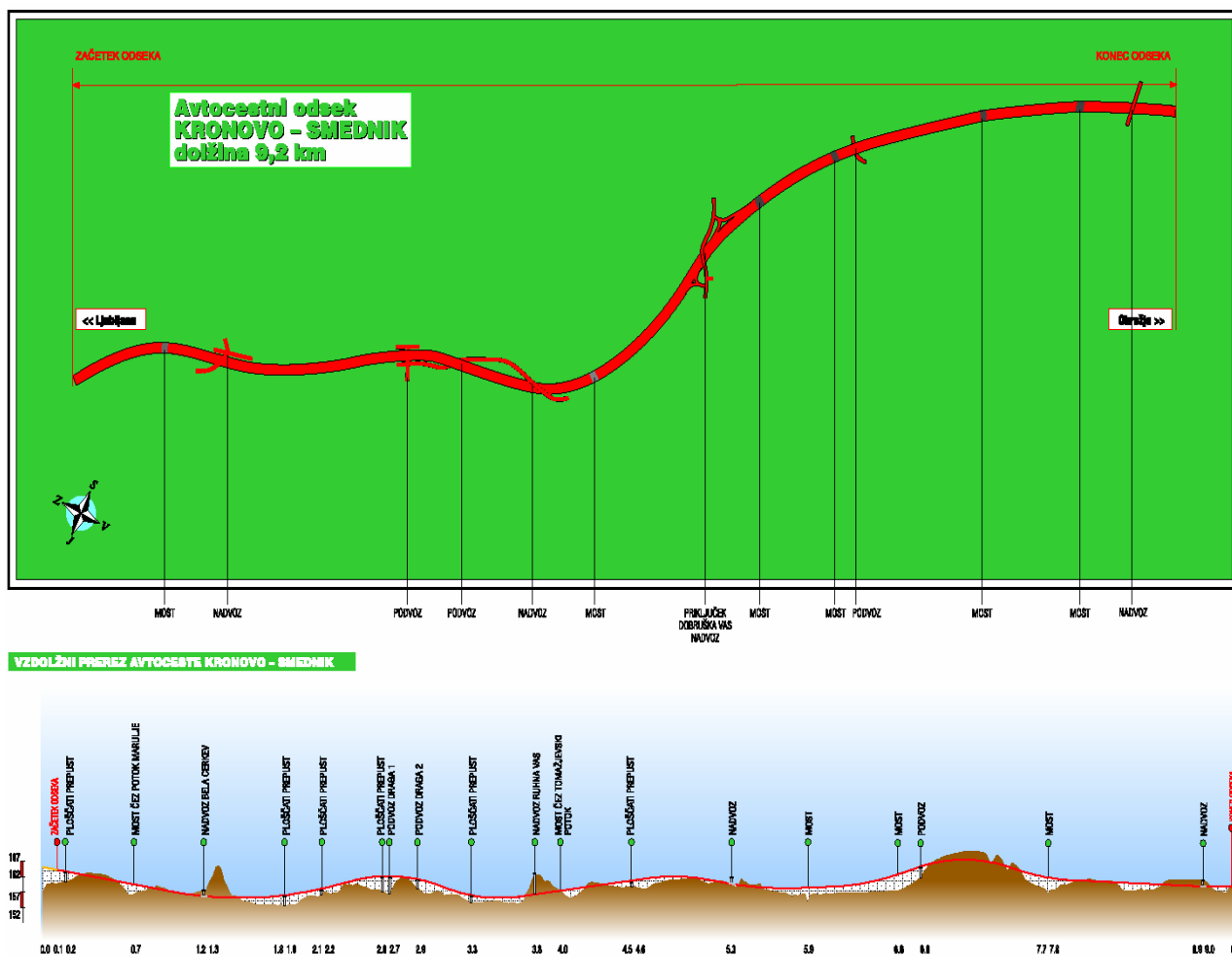
Vir: Interna gradiva podjetja Savaprojekt, 2004.

AVTOCESTNI ODSEK KRONOVO - SMEDNIK



Vir: Interna gradiva DARS-a, 2004.

Priloga 11: Vzdolžni prerez avtoceste Kronovo-Smednik



Vir: Interna gradiva DARS-a, 2004.

Priloga 12: Otvoritev avtocestnega odseka Kronovo-Smednik



Vir: Delo, 2004.